STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 83

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

ZU DEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG EINGEGANGENEN ANREGUNGEN VON BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT

DEZEMBER 2006

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

1. Kreis Stormarn
   Der Landrat
   Fachdienst Planung und Umwelt
   Az.:52/101
   vom 27.09.2006

2. Kreis Stormarn
   Der Landrat
   Untere Denkmalschutzbehörde
   Az.: 51/102-334-30.1-001
   vom 26.09.2006

3. Kreis Stormarn
   Der Landrat
   Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz
   Az.: 63/103-652-43-10.001/0-10
   vom 18.10.2006

4. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
   Az.: IV 512 – 512.12 – 33.ÄF/B83 -
   vom 04.10..2006

5. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
   Az.: VII 414-533. 71/2-62-001
   vom 19.09.2006

6. Staatliches Umweltamt Itzehoe – Außenstelle Lübeck -
   Az.: L 114
   vom 27.09.2006

7. Amt für ländliche Räume Lübeck
   Az.: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
   vom 06.09.2006

8. Freie und Hansestadt Hamburg
   Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
   Az.: 33.FPÄ+B-Plan Nr. 83 Ahrensburg -
   vom 20.09.2006

9. Gemeinde Ammersbek
   Az.:
   vom 18.09.2006

10. Amt Bargteheide-Land
    Az.: Ha
    vom 15.09.2006

11. Amt Siek
    Az.: lü/ep
    vom 01.09.2006

12. Gemeinde Großhansdorf
    Az.:
    vom 10.10.2006

13. HVV Hamburger Verkehrsverbund GmbH
    Az.: BPGr-BOd
    vom 24.08.2006

14. HWW Hamburger Wasserwerke GmbH
    Az.: GW 1-sy/ko
    vom 19.09.2006

15. VHH-Bergedorf Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
    Az.: AP-Re/ B 13
    vom 30.08.2006

16. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
    Az.: Ja/Ra
    vom 27.09.2006

17. BUND / NABU
    Az.: WH/Boc
    vom 25.09.2006

18. Rechtsanwaltskanzlei A
    Az.: 46/06XDO/k
    vom 02.10.2006

19. Rechtsanwaltskanzlei A
    Az.: 46/06XDO/k
    vom 02.10.2006
    (fast gleichlautendes Schreiben wie Stellungnahme Nr.18)

20. Rechtsanwaltskanzlei B
    Az.: WI/SD 01630-06
    vom 25.09.2006

21. Rechtsanwaltskanzlei C
    Az.: 21166/2004 S WI/ssc
    vom 07.09.2006

22. Rechtsanwaltskanzlei C
    Az.: 21166/2004 S WI/ afr
    vom 22.07.2005

23. Bürger A
    Az.:
    vom 12.07.2005

24. Stadtjugendring
    Az.:
    09.06.2005

25. Bürger B
    Az.:
    08.11.2006

26. Bürger C
    Az.:
    Dezember 2006

27. Bürger D
    Az.:
    21.11.2006

Alle genannten Bürger vertreten Belange aufgrund von Nutzungen oder Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangeltungsbereichs

1.

52/101

Bad Oldesloe, 27. September 2006

Stellungnahme
als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg

a) Grundsätzliche Bedenken werden gegen die o.g. Planung nicht vorgebracht. Bei der weiteren Planbearbeitung bitte ich noch folgendes zu beachten:

Landschaftsplanung/Naturschutz

Vom Grundsatz her bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen eine Bebauung dieses Innenstadtbereiches.

b) Unter Punkt 1.3, 2. Absatz des Teils B, „textliche Festsetzungen" ist aus Sicht der uNB zu ergänzen, dass Stellplätze jeglicher Art **nicht** im Kronentraufbereich der beiden einzigen zu erhaltenden Bäume eingerichtet bzw. errichtet werden.

c) Bevor die im Umweltbericht auf S. 14 aufgeführten und unter die Baumschutzsatzung fallenden 5 Bäume entfernt werden, ist ein entsprechender Antrag bei der Stadt Ahrensburg zu stellen.

d) Im Teil B, „Textliche Festsetzungen", ist der erforderliche Ausgleich den außerhalb des B-Plans befindlichen Ausgleichsflächen zuzuordnen.

e) Grundsätzlich ist zu der außerhalb des B-Plans liegenden Ausgleichsfläche (Flurstück 5/1 der Flur 6 der Gemarkung Ahrensfelde) folgendes anzumerken:
Die uNB hat keine Bedenken gegen eine Bereitstellung des erforderlichen Ausgleichs auf dem o.g. Flurstück. Allerdings erbittet die uNB in diesem Zusammenhang nunmehr dringend eine Übersicht über die bisherigen Abbuchungen von diesem Ökokonto. Dieses hat die uNB bereits in Ihren Stellungnahmen zu den B-Plänen Nr. 81 und zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 vorgebracht. Bei der Aufstellung des Ökokontos und den entsprechenden Abbuchungen ist auch zu berücksichtigen, dass die Ausgleichsfläche lediglich extensiver als bisher genutzt werden soll, wodurch sich der in den jeweiligen Grünordnungsplänen errechnete Ausgleichsbedarf entsprechend erhöht. (vgl. S.22 des grünordnerischen Fachbeitrags zum B-Plan Nr. 81). Ferner weichen die auf dem o.g. Flurstück angedachten Maßnahmen in den jeweiligen grünordnerischen Begleitplänen der B-Pläne 83, 82 und der 2. Änderung des B-Plans 8 voneinander ab. So ist zuweilen von einer Mahd ab 1.9 bzw. nicht vor dem 15.6. eines Jahres die Rede, dann wieder von einer extensiven Beweidung. Einerseits soll der offene Charakter des Geländes erhalten bleiben, andererseits sollen dort die Ausgleichspflanzungen für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 und für den B-Plan Nr. 83 vorgenommen werden. Auch in puncto angedachte Nutzung des Flurstücks erbittet die uNB deshalb nunmehr um eine klare und konkrete Aussage.

f) Die uNB erbittet die Angaben zum Ökokonto, zu den bisherigen Abbuchungen und zu der geplanten Nutzung der Ausgleichsfläche ggf. **vor** einem nächsten Beteiligungsschritt, da andernfalls im weiteren Verfahren von Seiten der uNB keine positive Stellungnahme zur Ausgleichsbereitstellung abgegeben werden kann.

Seite 2 von 5

1.
Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachdienst Planung und Umwelt
Az.:52/101
vom 27.09.2006

a) Kenntnisnahme

b) Da im Plangeltungsbereich nur sehr wenige Grünelemente vorhanden sind, wird der Anregung entsprochen. Eine entsprechende Festsetzung den Kronenbereich von Stellplätzen freizuhalten, wird getroffen.

c) Kenntnisnahme, ein entsprechender Antrag wird gestellt werden.

d) Der Anregung wird entsprochen. Eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

e) Die geforderte Übersicht über die bisherigen Abbuchungen des Ökokontos wird dem Kreis Stormarn baldmöglichst von der Stadt Ahrensburg zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die grundsätzlichen naturschutzfachlichen Zielvorstellung in Einklang gebracht und dokumentiert.

f) Kenntnisnahme.

Zu den Inhalten des Grünplanerischen Fachbeitrages ist folgendes anzumerken:

g) Leider ist die gewählte äußere Form des Grünplanerischen Fachbeitrages nicht sehr transparent. So ist der Bestandsplan kaum lesbar (siehe z.B. Straßennamen, Haus-Nummern etc.). Anstelle der gelben Kästen am Rande des Plangeltungsbereiches wäre es sinnvoller und aussagekräftiger gewesen, die bedeutenden Landschaftselemente des B-Plangebietes (z.B. die 5 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume) mit Artenkürzel, Höhe und Durchmesser explizit im Plan hervorzuheben. Teilweise ist auch schwer nachzuvollziehen, wo sich die in den gelben Kästen beschriebenen Bereiche (z.B. die Parkplätze auf städtischem Grund) in der Bestandskarte befinden.

Grundsätzlich sollte ein Entwicklungsplan erstellt werden, der in einer entsprechenden Größe einprägsamer ist als lange textliche Ausführungen. Aus dem Entwicklungsplan sollte mit einem Blick (durch Abgleich mit dem Bestandsplan) zu erkennen sein, welche Landschaftselemente durch das Bauvorhaben beseitigt werden sollen, wo mit Neuversiegelungen gegenüber den alten B-Plänen zu rechnen ist, in welchem Bereich die Tiefgarage entstehen soll etc.

Bezüglich der angedachten Ausgleichsfläche, der angedachten Stellplätze in der Quartiersbegrünung 2 und der Antragstellung in puncto Baumbeseitigung verweise ich auf die vorangegangen Ausführungen.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes ist folgendes zu berücksichtigen:

h) Zur Sicherstellung der Nachtruhezeiten bzw. zum Schutz der Anwohner vor Aufweckgeräusche u.a. durch LKW-Bremsen sind Anlieferungen für das Einkaufszentrum zwischen 22.00 h und 6.00 h auszuschließen. Hier bedarf es noch einer entsprechenden verbindlichen Regelung.

Bei den Wohnnutzungen sind die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer so vorzunehmen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im Bereich der Rampen zur Tiefgarage werden die Grenzwerte der 16. BImSchV. besonders zur Nachtzeit deutlich überschritten. Um die notwendige Nachtruhe für die Anwohner sicherzustellen und um gesundheitsbeeinträchtigende Aufweckgeräusche zu verhindern, sollten die Stützwände der Tiefgaragenzufahrt sowie die Decke im Bereich der Tiefgaragenein- und –ausfahrt schallabsorbierend verkleidet werden.

Durch das geplante Einkaufszentrum ist zukünftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Wegen der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sollten passive Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Wasserwirtschaft:

i) Aus wasserbehördlicher Sicht sind Bedenken nicht vorzubringen. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine bereits jetzt überbaute und versiegelte innerstädtische Fläche. Das Oberflächenwasser wird über eine bestehende Kanalisation zum Regenklärbecken „Kastanienallee“ abgeleitet, was den wasserbehördlichen Anforderungen entspricht. Eine zu

g) Den Anregungen wird nur teilweise entsprochen. Die endgültigen Planfassungen für den Satzungsbeschluss werden graphisch überarbeitet, so dass Straßennamen, Hausnummern etc. klar identifizierbar sind. Da der Plangeltungsbereich bereits im Bestand ganz überwiegend überbaut, versiegelt und baulich genutzt wird und sich dies durch die städtebaulichen Nutzungsziele auch nicht ändert, wird die gewählte graphische und didaktische Form des Grünordnungsplans aufrechterhalten. Auf einen „Entwicklungsplan“ gemäß der „reinen Lehre“ wird weiterhin verzichtet, da alle wesentlich zu erhaltenden Landschaftselemente und unversiegelten Bereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs klar erkennbar sind und durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Insoweit kann der transparente Abgleich von Bestand und Planung durch den Vergleich von grünordnerischem Bestandsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

h) Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen (vgl. auch Stellungnahme Nr. 6 Pkt. a (Staatliches Umweltamt Itzehoe). Darüber hinaus ist das Nachtanlieferverbot auch Bestandteil des Entwurfs des Durchführungsvertrages.
Die einzuhaltenden Innenraumpegel und die entsprechenden technischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche gewährleistet.
Der Bereich der Rampen zur TG liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches im Straßenraum der Klaus-Groth-Straße. Folglich sind Festsetzungen im B-Plan nicht möglich. Die Schutzmaßnahmen wurden deshalb im Rahmen der Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt südlich der Klaus-Groth-Straße geregelt.. Entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei Um- und Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

i) Kenntnisnahme.

favorisierende Versickerung ist wegen der innerstädtischen Lage und des vorgesehenen Versiegelungsgrades kaum durchführbar, kleinräumige Teilversickerungen sind – wo machbar - anzustreben. Der vorgeschriebene hohe Anteil an Gründächern wird begrüßt, er wird zu einer Verbesserung der Wasserbilanz (höhere Rückhalte- und Verdunstungsrate) beitragen.

Sonstiges:

j) Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Gebäudehöhen sind aufgrund der geringen Schriftgröße kaum lesbar.

Der Begründung zufolge ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. M.E. sind die Flächen und hier insbesondere die Zufahrten für diese Tiefgarage festzusetzen.

k) Ich empfehle zu überprüfen, ob unter Textziffer 1.2 die Zulässigkeit der Wohnungen auf bestimmte Bereiche (z. B. Ebenen/Geschoße) des Plangebietes beschränkt werden sollte. In diesem Zusammenhang empfehle ich zu überprüfen, ob zur Steuerung der Nutzungsstrukturen für die im Plangebiet vorgesehen Nutzungen zulässige Größenordnungen vorgegeben werden sollten.

l) Ich gehe davon aus, dass planerische Zielsetzungen, die nicht mittels Planzeichnung und Textfestsetzungen geregelt werden, Gegenstand eines Durchführungsvertrages werden. Auf § 12 Abs. 1 BauGB (Vorlage des Durchführungsplanes vor dem Satzungsbeschluss) weise ich dabei ausdrücklich hin. Grundsätzlich sollten wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages (soweit sie nicht datenschutzrechtlich geschützt sind) benannt und im TÖB-Verfahren vorgelegt werden. Ich bitte, dies ggf. bei weiteren Verfahrensschritten zu beachten.

m) Von Seiten der AWS wird zum vorliegenden B-Plan wie folgt Stellung genommen:

Der gesamte B-Plan enthält keinerlei Angaben, wie die Abfallentsorgung in dem vom B-Plan 83 betroffenen Gebiet sichergestellt werden soll. Die Grundstücke 12-26 an der Großen Straße stellen zurzeit ihre Müllgroßgefäße an der Hinterliegerstraße zur Entleerung bereit. Auf den Grundstücken sind entlang dieser Hinterliegerstraße auch die Stellplätze für die Abfallgefäße untergebracht. Mit der Überplanung dieser Straße fällt sowohl die Möglichkeit weg, die Müllgefäßstellplätze zu nutzen als auch die Bereitstellung an den Abfuhrtagen.

Ebenso werden keinerlei Aussagen im B-Plan getroffen, wie die Abfallentsorgung für das neue Einkaufszentrum erfolgen soll.

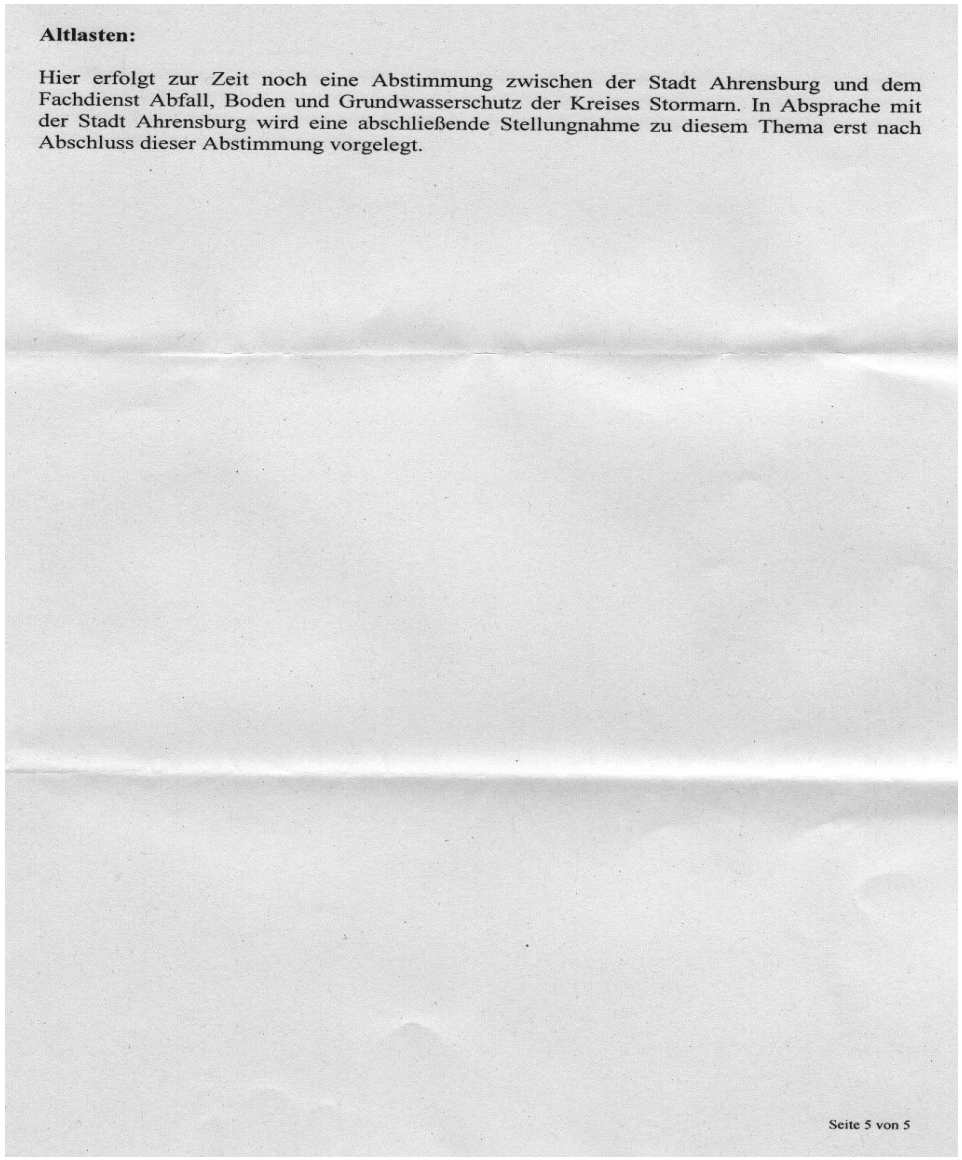
Der vorliegende B-Plan muss um verbindliche Regelungen ergänzt werden mit Aussagen zur künftigen Organisation der Abfallentsorgung für die Grundstücke Große Straße 12-26 und auch für die geplante Neubebauung. Andernfalls ist die Abfallentsorgung nicht sichergestellt.

n) Mit Hinweis auf § 67 Landesverwaltungsgesetz sind, um das Satzungswerk nicht zu überfrachten und Irritationen zu vermeiden, die „Hinweise zur Landschaftspflege“ aus dem Teil B-Text herauszunehmen und ggf. in die Begründung aufzunehmen. Sofern einzelne Hinweise in dem Planwerk verbleiben sollen, sind diese eindeutig vom normativen Teil abzusetzen. Der nicht normative Charakter dieser Hinweise ist ggf. zu verdeutlichen.

j) Die endgültigen Planfassungen für den Satzungsbeschluss werden graphisch überarbeitet, so dass alle Festsetzungen klar identifizierbar sind. Gemäß § 12 BauNVO können Garagengeschosse (und somit auch Tiefgaragen-Geschosse) festgesetzt werden, soweit besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Da bereits im Bestand eine Vielzahl von Tiefgaragen vorhanden sind, eine große zentrale Tiefgarage geplant ist und besondere städtebauliche Gründe für eine Festsetzungsnotwendigkeit nicht erkennbar sind, wird diese „Kann“ - Vorschrift nicht als Festsetzung in der Planfassung übernommen, sonder wie folgt als textliche Festsetzung: „ Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen zulässig“. Die Zufahrten zum geplanten Tiefgaragenkomplex befindet sich in der Klaus-Groth-Straße und damit außerhalb des Plangeltungsbereichs. Eine Festsetzung der Zufahrten ist somit nicht möglich.

k) Der Anregung wird entsprochen. Da die bestehende innerstädtische Nutzungsstruktur eines typischen urbanen Kerngebietes (überwiegend Wohnen in den Obergeschossen, überwiegend Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen und teilweise in den ersten Obergeschossen) als wesentliches Nutzungsziel beibehalten wird, werden die Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen für die Blockrandbereiche des Kerngebietes an der Großen Straße sowie Bei der Doppeleiche wie folgt präzisiert: „ Wohnungen aller Art sind allgemein zulässig, oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig“. Somit werden die bestehenden Wohnnutzungen gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO besonders geschützt. Für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung werden restriktive Vorgaben zu Sortimenten oder Festsetzungen von maximalen Verkaufsflächen als nicht notwendig erachtet, da es sich hier um einen eindeutigen „integrierten“, zentralen innerstädtischen Bereich eines landesplanerisch ausgewiesenen Mittelzentrums handelt.

o)



Altlasten:

Hier erfolgt zur Zeit noch eine Abstimmung zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz der Kreises Stormarn. In Absprache mit der Stadt Ahrensburg wird eine abschließende Stellungnahme zu diesem Thema erst nach Abschluss dieser Abstimmung vorgelegt.

Seite 5 von 5

Aus Sicht der Landesplanung ist Ahrensburg grundsätzlich für die Ansiedelung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen und einer ungefähren Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m^2 geeignet. Sonstige Einschränkungen insbesondere zur Verkaufsflächengröße ergeben sich durch die Größe des Standorts selbst sowie durch die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplan, die Bestandteil der Satzung werden.

l) Sonstige Regelungen, insbesondere zur Vermeidung von Nachtanlieferungen für das Einkaufszentrum werden im Durchführungsvertrag bzw. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen. Die Ausführungen zu den gesetzlichen Bestimmungen zum Durchführungsvertrag werden zur Kenntnis genommen. Eine Vorlage der wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages im Rahmen der Beteiligungsschritte im Aufstellungsverfahren ist grundsätzlich sinnvoll, jedoch nicht zwingend durch den Gesetzgeber vorgesehen.

m) Das Plangebiet ist sowohl technisch und verkehrlich aufgrund seiner Lage als grundsätzlich erschlossen zu beurteilen. Dies ist sehr wohl in der Begründung aufgeführt. Des Weiteren handelt es sich um die angesprochene „Hinterliegerstraße“ bzw. „Straße“, die überplant wird, um ein Grundstück im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Dieses Grundstück war und ist bis heute keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Ein Rechtsanspruch dieses Grundstück weiterhin öffentlich nutzbar zu halten, besteht nicht. Die grundsätzliche Andienung der Blockrandbebauung der Großen Straße kann sowohl direkt über die Große Straße erfolgen, alternativ können die Müllbehältnisse über die Fläche des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechts zur Straße Bei der Doppeleiche gebracht werden. Die Abfallentsorgung des Einkaufszentrum erfolgt räumlich ebenfalls über die Zufahrt von der Straße Bei der Doppeleiche, die Müllentsorgung erfolgt einerseits durch die Anlieferungsunternehmen selbst bzw. voraussichtlich durch private Müllentsorgungsfirmen. Im Übrigen kann ein Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Organisation der Abfallentsorgung treffen, er muss jedoch gewährleisten, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Unabhängig der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes ist das Plangebiet, wie bereits ausgeführt, durch seine Bestandssituation technisch und verkehrlich erschlossen.

n) Der Anregung wird entsprochen. Die „Hinweise zur Landschaftspflege“ werden in der Begründung aufgezeigt.

o) Kenntnisnahme.

2.

Kreis Stormarn

Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde

Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Büro Görnig
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Zentrale:
Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34
Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftszeiten:
Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:
Jens-Heinrich Weich
Mommsenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe
Gebäude: F, Raum: 13
Tel.: 0 45 31 / 160 - 277, Fax.: 0 45 31 / 160 - 623
E-Mail: j.weich@kreis-stormarn.de
Aktenzeichen: 51/102-334-30.1-001

26.09.2006

Stadt Ahrensburg

33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 15.08.2006 an das Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf des oben näher bezeichneten Bauleitplanes gebe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weich

Nachrichtlich, einschl. Rückgabe der Pläne / Erläuterungen:
Landesamt für Denkmalpflege
Wall 47 / 51
24103 Kiel

2.
Kreis Stormarn
Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde
Az.: 51/102-334-30.1-001
vom 26.09.2006

Kenntnisnahme.

3.

Kreis Stormarn

Der Landrat
Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz

Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe
An die
Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtplanung
22923 Ahrensburg

Zentrale:
Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34
Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftszeiten:
Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:
Heike Möschwitzer
Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe
Gebäude: B, Raum: 366
Tel.: 0 45 31 / 160 - 575, Fax.: 0 45 31 / 160 77.575
E-Mail: h.moeschwitzer@kreis-stormarn.de
Aktenzeichen: 63/103-652-43-10-001/0-10

18. Oktober 2006

Ergänzung der Stellungnahmen des Kreis Stormarn zum B-Plan 83

Stellungnahme

a) Die vorhandenen Daten im Kreis Stormarn zu Erfassung von Altstandorten weisen für eine Fläche innerhalb des Planungsgebietes ein gewerbliche Nutzung als Tischlerei aus. Dieser Standort ist nach hiesigen Unterlagen über mehr als 6 Jahrzehnte betrieben worden. Die vorhandenen Daten geben an, dass hier auch eine Möbelrestaurierung betrieben wurde. Aufgrund dieser Hinweise ist ein mittleres Gefährdungspotential für diesen Altstandort anzusetzen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit diese Fläche als A2-Fläche archiviert. Ausgangspunkt für diese Entscheidung ist die Klassifizierung auf der Grundlage des Altlasten-Leitfadens des Landes Schleswig-Holstein. Eine Einstufung als A2 bedeutet für die uBB, dass hier kein Gefahrenpotential in Verbindung mit der heutigen Nutzung gesehen wird.

b) Im Rahmen der Bauleitplanung empfehle ich eine Abwägung gemäß dem Altlastenerlass (s. Punkt 2) vom 05.03.2001 für diese Fläche vorzunehmen. Weitergehende Maßnahmen sind mit dem Kreis Stormarn (uBB) abzustimmen.

c) Die darüber hinaus erfasste Daten des Kreises zu ehemals vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb des Planungsgebietes lassen auf der Grundlage der heutigen Erkenntnisse und Nutzungen keinen bestimmten Altlastenverdacht erkennen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des alten Stadtkernes der Stadt Ahrensburg. Der ehemalige Gebäudebestand ist entlang der vorhandenen Straßenzüge „Bei der Doppeleiche 1“ und „Große Straße 12 bis 26“ sowie „Reeshoop 16“ abgerissen und durch neue Gebäude

Sparkasse Holstein Kto. 10 257 (BLZ 213 522 40) • Postbank Kto. 13 200 (BLZ 200 100 20)
Commerzbank Kto. 4 901 708 (BLZ 200 400 00) • Volksbank Stormarn Kto. 80 200 000 (BLZ 201 901 09)
metropolregion hamburg

3.
Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz
Az.: 63/103-652-43-10.001/0-10
vom 18.10.2006

a) Kenntnisnahme.

b) Die Stadt Ahrensburg wird umgehend eine entsprechende Bodenuntersuchung veranlassen. Bei Vorliegen der Ergebnisse wird im Rahmen der Abwägung entschieden, ob eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan vorliegt oder nicht und wie eventuell weitere Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Die Untere Bodenschutzbehörde wird weiter im Verfahren beteiligt.

c) Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

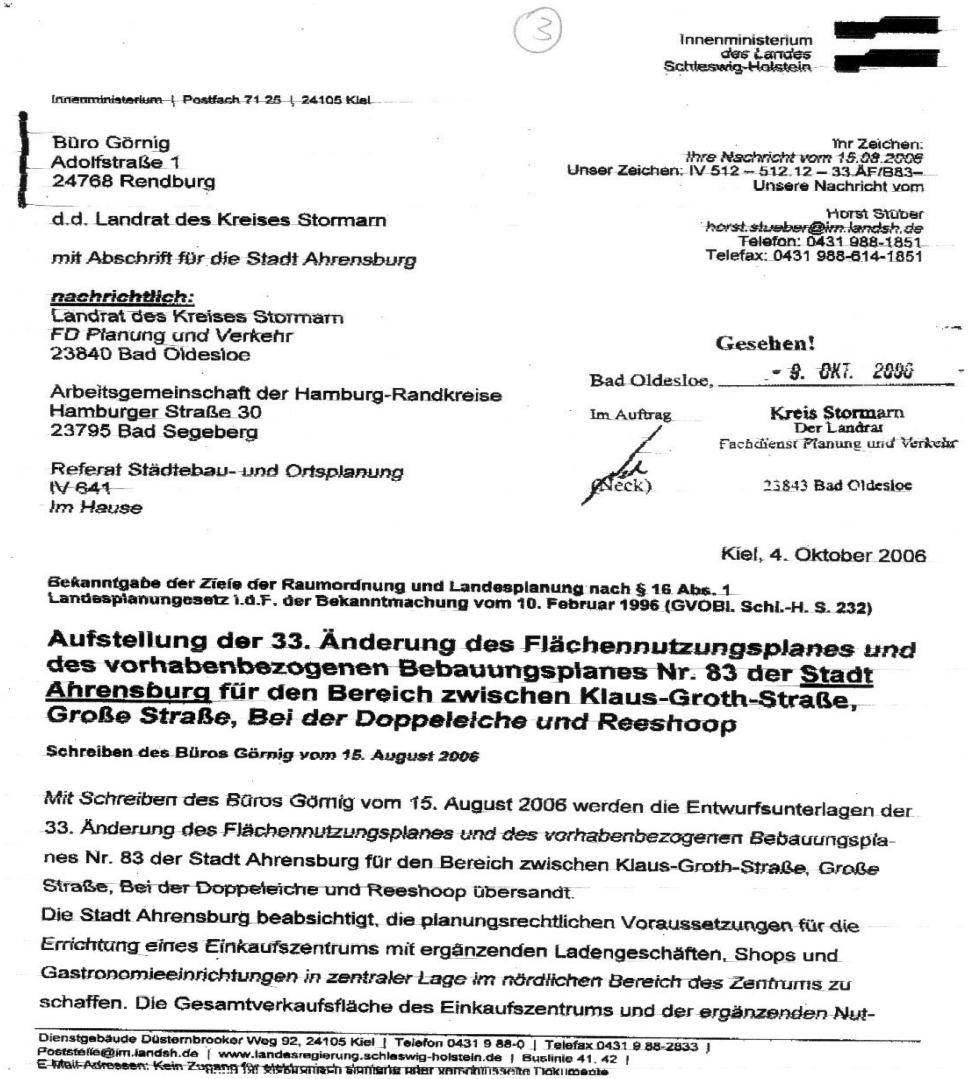
ersetzt worden. Es liegt im Bereich dieser bebauten Flurstücke eine nahezu vollständige Versiegelung vor (Tiefgaragen und Oberflächenversiegelung).

Als untere Bodenschutzbehörde weist der Kreis grundsätzlich darauf hin, dass im Rahmen von Baumaßnahmen der vorsorgenden Bodenschutz zu beachten ist. Hierzu sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften heranzuziehen. Diese ergeben sich aus der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und die LAGA 20 (Allgemeiner Teil, TR Boden).

Im Auftrag

Heike Möschwitzer

4.



Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24105 Kiel

Büro Görnig
Adolfstraße 1
24768 Rendburg

d.d. Landrat des Kreises Stormarn

mit Abschrift für die Stadt Ahrensburg

nachrichtlich:
Landrat des Kreises Stormarn
FD Planung und Verkehr
23840 Bad Oldesloe

Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Referat Städtebau- und Ortsplanung
IV 641
Im Hause

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom 15.08.2006
Unser Zeichen: IV 512 – 512.12 – 33.ÄF/B83–
Unsere Nachricht vom

Horst Stüber
horst.stueber@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-1851
Telefax: 0431 988-614-1851

Gesehen!

Bad Oldesloe, - 9. OKT. 2006

Im Auftrag
(Neck)

Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachdienst Planung und Verkehr

23843 Bad Oldesloe

Kiel, 4. Oktober 2006

Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232)

Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop

Schreiben des Büros Görnig vom 15. August 2006

Mit Schreiben des Büros Görnig vom 15. August 2006 werden die Entwurfsunterlagen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop übersandt.
Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Ladengeschäften, Shops und Gastronomieeinrichtungen in zentraler Lage im nördlichen Bereich des Zentrums zu schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums und der ergänzenden Nut-

Dienstgebäude Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel | Telefon 0431 9 88-0 | Telefax 0431 9 88-2833 |
Poststelle@im.landsh.de | www.landesregierung.schleswig-holstein.de | Buslinie 41, 42 |
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

4.
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Az.: IV 512 – 512.12 – 33.ÄF/B83 -
vom 04.10..2006

zungen soll ca. 7.000 qm betragen.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen die Bereiche des Vorhabens sowie die Grundstücke der Großen Straße und der Straße Bei der Doppeleiche sowie das Grundstück Reeshoop Nr. 2 als Kerngebiet, die sonstigen Grundstücke am Reeshoop als Mischgebiet dargestellt werden.
Die neu dargestellten Flächen sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 verbindlich überplant werden. Für den Vorhabenbereich sowie für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche an der Großen Straße sowie Bei der Doppeleiche und der Klaus-Groth-Straße soll Kerngebiet festgesetzt werden, um einerseits die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes –Einkaufszentrum- sicherzustellen, und andererseits, um die innerstädtischen Bereiche entsprechend ihrer bestehenden Art und Nutzung im Bebauungsplan festzuschreiben.
Entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen soll der Bereich Reeshoop (mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Klaus-Groth-Straße) als Mischgebiet festgesetzt werden.

a) Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:
Das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 1 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 qm geeignet.
Die Lage des geplanten Standortes in zentraler Lage der Stadt Ahrensburg ist sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

b) Es kann daher bestätigt werden, dass der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.
Ich weise darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche aufgeführt sowie die zulässigen Sortimente definiert werden sollten.
Für die Übersendung des in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Kurzgutachtens „Die Stadt Ahrensburg als Einzelhandelsstandort – Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße" vom 3. Juni 2005 (Verfasser: Dr. Lademann & Partner) wäre ich dankbar.
Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor.

a) Kenntnisnahme, dass keine Ziele der Raumplanung entgegenstehen.

b) Für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung werden restriktive Vorgaben zu Sortimenten oder Festsetzungen von maximalen Verkaufsflächen als nicht notwendig erachtet, da es sich hier um einen eindeutigen „integrierten", zentralen innerstädtischen Bereich eines landesplanerisch ausgewiesenen Mittelzentrums handelt. Auch aus Sicht der Stadt ist Ahrensburg grundsätzlich für die Ansiedelung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen und einer ungefähren Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m^2 geeignet. Einschränkungen (ohne Festsetzungscharakter) insbesondere zur Verkaufsflächengröße ergeben sich indirekt durch die Größe des Standorts selbst sowie durch die Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplan, die Bestandteil der Satzung werden. Das Gutachten wurde nach Eingang der Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären.
Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist hiermit nicht verbunden.

Horst Stüber

5.

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr | Postfach 71 28 | 24171 Kiel

Büro Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
für die Stadt Ahrensburg
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen: Herr Schürmann / Herr Görnig
Ihre Nachricht vom: 15.08.2006
Mein Zeichen: VII 414-553. 71/2-62- 001
Meine Nachricht vom:

Sandy Zitzow
E-Mail: Sandy.Zitzow@wimi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4714
Telefax: 0431 988-4811

nachrichtlich:
Landrat
des Kreises Stormarn
- Straßenverkehrsbehörde -
23 843 Bad Oldesloe

LBV – SH
Niederlassung Lübeck
Jerusalemsberg 9
23 568 Lübeck

19. September 2006

33. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg
hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB und gleichzeitige öffentliche Auslegung

a) Gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

b) Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 225 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

c) Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Hinrichsen

Dienstgebäude Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel | Telefon 0431 9 88-0 | Telefax 0431 9 88-0 | poststelle@wimi.landsh.de | www.wirtschaftsministerium.schleswig-holstein.de | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

5.
Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein
Az.: VII 414-533. 71/2-62-001
vom 19.09.2006

a) Kenntnisnahme.

b) Entsprechende Festsetzungen, insbesondere zu Lärmpegelbereichen, wurden getroffen. Bei der Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Festsetzung der Lärmpegelbereiche) wurden u.a. auch die Schallemissionen der L225 (Bei der Doppeleiche) berücksichtigt.

c) Kenntnisnahme.

6.

Staatliches
Umweltamt Itzehoe

Außenstelle Lübeck

(5)

Staatliches Umweltamt Itzehoe - Außenstelle Lübeck -
Schwartauer Landstraße 11 - 23554 Lübeck

Büro Görnig
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.08.2006
Mein Zeichen: L 114
Meine Nachricht vom:

Janina Hannich
e-mail: janina.hannich@stua-iz-hl.landsh.de
Telefon: 0451 4706-228
Telefax: 0451 4706-210

27. Sep. 2006

Bauleitplanung in der Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

hier:	☐	**Äußerung zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping)**
	☐	**Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
	☒	**Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
	☒	**Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
	☐	**Sonstige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir vorgelegten Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes und des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

a) Immissionsschutz:
Dabei wird hier davon ausgegangen, dass ein Verbot von Nachtanlieferungen (s. Seite 28 der Begründung und Seite 19 des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 83) für das Einkaufszentrum in baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt, da im Teil B – textliche Festsetzungen keine Festlegungen getroffen sind.

b) Das Staatliche Umweltamt – Außenstelle Lübeck – ist im Baugenehmigungsverfahren für das Einkaufszentrum zu beteiligen.

Von der öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Dienstgebäude Schwartauer Landstraße 11, 23554 Lübeck | Telefon 0451 4706-02 | Telefax 0451 4706-210 | StaatlichesUmweltamt.Itzehoe-Luebeck@StUA-IZ-HL.LandSH.de | http://www.umwelt.schleswig-holstein.de |
Buslinie 1, 15 | Sprechzeiten Mo - Fr 9 - 15 Uhr |
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

6.
Staatliches Umweltamt Itzehoe – Außenstelle Lübeck -
Az.: L 114
vom 27.09.2006

a) Die Regelungen zum Verbot von Nachtanlieferungen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger und kann alternativ oder zusätzlich auch im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

b) Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.

(6)

Amt
für ländliche Räume
Lübeck

Amt für ländliche Räume Lübeck | Postfach 10 81 24 | 23530 Lübeck

Büro Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1

24768 Rendsburg

Ihr Zeichen:/
Ihre Nachricht vom: 15.8.2006/
Mein Zeichen: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
Meine Nachricht vom:/

Frau Edler
kerstin.edler@alr-luebeck.landsh.de
Telefon: 0451 885-319/
Telefax: 0451 885 - 270/

6. September 2006

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
- Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bestätige den Eingang Ihres o. a. Schreibens und teile Ihnen mit, dass zu den o. g. Planabsichten der Stadt Ahrensburg keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind.

Die übersandten Planausfertigungen reiche ich zu meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Edler

Anlage
Planausfertigungen

7.
Amt für ländliche Räume Lübeck
Az.: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
vom 06.09.2006

Kenntnisnahme.

8.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D - 20421 Hamburg

An das
Büro Görnig
- Stadt Landschaft Freiraum Architektur -
Adolfstraße 1

24768 Rendsburg

An die
Stadt Ahrensburg
- Bauamt -
Rathausplatz 1

22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 22. Sep. 2006
B | FB

Amt für Landesplanung
Grundlagen der Stadtentwicklung Raumordnung, Regionalplanung Gemeinsame Landesplanung
LP 13
Alter Steinweg 4
D - 20459 Hamburg
Telefon 040 - 428 40 - 8087/8021 Zentrale - 11 -
Telefax 040 - 428 40 - 8396
Ansprechpartner Herr Bilkenroth
Zimmer 0120/0122
E-Mail Klaus-HeinerBilkenroth@bsu.hamburg.de

20. September 2006
33.FPÄ+B-Plan Nr. 83 Ahrensburg-

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauen/Umwelt
22. Sep. 2006

Nachrichtlich:
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
  Abteilung IV 9, Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
  Abteilung IV 647, Bauleitplanung
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- Kreis Stormarn - Bauamt -

Betr.: Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung
hier: - 33. Änderung des Flächennutzungsplans
- Bebauungsplan Nr. 83
der Stadt Ahrensburg
öffentliche Auslegung

Bezug: Schreiben des Büros Görnig vom 15. August 2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.a. Bauleitplänen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufzentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops (rd. 7000 qm Verkaufsfläche) und untergeordnet auch Wohnungen im Zentrumsbereich von Ahrensburg geschaffen werden.

Die Einzelhandelsentwicklung soll den weiteren Kaufkraftabfluss ins Umland von Ahrensburg verhindern und die Funktion der Stadt als Mittelzentrum und Einkaufstandort stärken.

a) Nach Auffassung von Hamburg lässt die Planung Auswirkungen auf Hamburger Zentren eher nicht zu erwarten; so dass keine Bedenken erhoben werden.

8.
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Az.: 33.FPÄ+B-Plan Nr. 83 Ahrensburg -
vom 20.09.2006

a) Kenntnisnahme.

b)

Obwohl gegen die vorliegenden Pläne keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, weil die geplanten Ausweisungen nur eine Neuversiegelung laut Umweltbericht von 1248 m² gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ermöglichen, ist in den Begründungen unter Punkt 6 (Flächennutzungsplan) bzw. Punkt 10 (Bebauungsplan) auch auf die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers einzugehen.

Laut Darstellung in den Erläuterungsberichten ist der Bereich im Trennsystem besielt. Die Aussagen in den Umweltberichten zum Schutzgut Wasser, wonach auch das Regenwasser einer Behandlung in der städtischen Kläranlage zugeführt wird, erscheinen somit fraglich bzw. zumindestens missverständlich formuliert.

Mit freundlichen Grüßen

Bilkenroth

b) Die missverständliche Formulierung im Umweltbericht wird redaktionell korrigiert – das Regenwasser wird natürlich nicht einer Behandlung in der städtischen Kläranlage zugeführt.

9.

Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister

Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.09.2006

Tagesordnungspunkt: 15

Öffentlicher Teil

Bauleitplanabstimmung mit den Nachbargemeinden
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop
Vorlage: 0500/VII

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg werden seitens der Gemeinde Ammersbek keine Bedenken erhoben.

Abstimmungsergebnis:

dafür: 9
dagegen:
Enthaltung:

Zuständig: **Bau- und Ortdnungsamt**
Aktenzeichen:

Ammersbek, den 15.09.2006
Beglaubigt:

Schriftführer(in)

Ausdruck vom: 15.09.2006
Seite: 1/1

9.
Gemeinde Ammersbek
Az.:
vom 18.09.2006

Kenntnisnahme.

10.

AMT BARGTEHEIDE-LAND

Der Amtsvorsteher

Bargfeld-Stegen · Delingsdorf · Elmenhorst · Hammoor · Jersbek · Nienwohld · Todendorf · Tremsbüttel

9

Amt Bargteheide-Land · Postfach 1462 · 22936 Bargteheide

Büro Görnig
Adolfstrasse 1
24768 Rendsburg

Eckhorst 34, 22941 Bargteheide
Telefon: 04532/40450
Telefax: 04532/404599

Sprechstunden:
Montag bis Freitag (außer Mittwoch)
8.00 – 12.00 Uhr

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: d.hartmann@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Hartmann
Zimmer: 215
Tel.: 04532/404544
Aktenzeichen: Ha
Datum: 15.09.2006

Betr.: Stadt Ahrensburg
hier: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
Bezug: Ihr Schreiben vom 15.08.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit vorgenanntem Schreiben wurden die amtsangehörigen Gemeinden an der Bauleitplanung beteiligt.
Anregungen werden zur beabsichtigten Planung nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Hartmann)

ACHTUNG!
Geänderte Bankverbindung
Sparkasse Holstein
BLZ 21352240

10.
Amt Bargteheide-Land
Az.: Ha
vom 15.09.2006

Kenntnisnahme.

11.

(10)

A m t S i e k

Der Amtsvorsteher

Amt Siek · Hauptstraße 49 · 22962 Siek

GörniG – Stadt Landschaft
Freiraum Architektur
Adolfstr. 1
24768 Rendsburg

FB III AZ: 61.10.00
Bau, Umwelt,
Grundvermögen

Telefon (04107) 88 93 61
Jutta Lüdemann
e-mail: jutta.luedemann@amtsiek.de

Siek, 01.09.2006
lü/ep

Bauleitplanung Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 83 und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes –
Ihr Schreiben v. 15.08.2006 – mein Schreiben v. 31.08.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der amtsangehörigen Gemeinden Braak, Siek und Stapelfeld werden weiterhin keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Gemeindliche Belange werden von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

i. A. (Jutta Lüdemann)

metropolregion hamburg

11.
Amt Siek
Az.: lü/ep
vom 01.09.2006

Kenntnisnahme.

12.

Gemeinde Großhansdorf

DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Großhansdorf Barkholt 64 22927 Großhansdorf

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin
Manfred-Samusch-Str.5
22926 Ahrensburg

(11)

Bau- und Umweltamt

Herr Rabe

Telefon: 04102 694 162
Telefax: 04102 694 127
e-mail: bauamt.rabe@grosshansdorf.de

Großhansdorf, den 10.10.2006

33. Änderung F-Plan und B-Plan 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat sich am 09.10.2006 mit der o.g Bauleitplanung befasst.

Es wurde beschlossen, die 33. Änderung F-Plan und den B-Plan 83 zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rabe

12.
Gemeinde Großhansdorf
Az.:
vom 10.10.2006

Die Kenntnisnahme wird zur Kenntnis genommen!

13.

HVV • Hamburger Verkehrsverbund GmbH • Postfach 10 25 47 • D-20018 Hamburg

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin

22923 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 25. Aug. 2006
B | FB

12

Hamburger
Verkehrsverbund GmbH
Steinstraße 7
D-20095 Hamburg

Telefon: (0 40) 32 57 75 - 0
Telefax: (0 40) 32 57 75-20
E-Mail: hvv.gmbh@hvv.de
Internet: www.hvv.de

metropolregion hamburg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Durchwahl	Datum
	15.08.06	BPGr-BOd	43	24.08.2006

33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Ausweisungen der Planungen sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Bereich Verkehrsplanung

25. Aug. 2006
FB IV | IV/1 | 12

Reinhard Gruner

U1 Steinstraße
U2, U3 Hauptbahnhof

S1, S11, S2, S21, S3, S31
Hauptbahnhof

R10, R20, R30, R40, R50, R70
Hauptbahnhof

4, 5, 6, 31, 34, 35, 36, 37, 109
Hauptbahnhof/Mönckebergstraße

Aufsichtsratsvorsitzender:
Staatsrat Axel Gedaschko

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Peter Kellermann (Sprecher)
Dipl.-Volkswirt Lutz Aigner

Amtsgericht Hamburg, HRB 10 497

13.
HVV Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Az.: BPGr-BOd
vom 24.08.2006

Kenntnisnahme.

14.

(13)

HWW

Ein Unternehmen von HAMBURG WASSER

Hamburger Wasserwerke GmbH • Postfach 26 14 55 • 20504 Hamburg

GörniG
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Ansprechpartner Herr Syllwasschy
Telefon 040/7888-2321
Telefax 040/7888-2683
E-Mail CSyllwasschy@hww-hamburg.de

Datum 19.09.2006
GW 1-sy/ko

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Planung werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburger Wasserwerke GmbH
Zentrale Planung

i. A. (Hofmann) i. A. (Syllwasschy)

14.
HWW Hamburger Wasserwerke GmbH
Az.: GW 1-sy/ko
vom 19.09.2006

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15.

VERKEHRSBETRIEBE HAMBURG-HOLSTEIN AG

VERKEHRSBETRIEBE VHH HAMBURG-HOLSTEIN AG

19

VHH-Bergedorf · Curslacker Neuer Deich 37 · 21029 Hamburg

GörniG
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

BEREICH ANGEBOTSPLANUNG
Curslacker Neuer Deich 37
21029 Hamburg

UNSER ZEICHEN	TELEFON	FAX	E-MAIL	HAMBURG
AP-Re/ B 13	040/ 7 25 94-170	040/ 7 25 94-88170	Thomas.Remmler@VHHPVG.de	30. August 2006

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

a) wir haben die uns zugeleiteten Unterlagen geprüft und sind sowohl mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 einverstanden.

b) Hierbei gehen wir davon aus, dass die Abwicklung des Linienbusverkehrs im Straßenzug Klaus-Groth-Straße - Große Straße weiterhin ermöglicht wird gemäß der abschließenden Besprechung im Bauamt vom 10. Mai 2006 und unseres darauf aufbauenden Schreibens vom 24. Mai 2006.

Die Pinneberger Verkehrsgesellschaft mbH (PVG) und die VHH haben sich zu einer Unternehmensgruppe zusammengeschlossen. In diesem Zusammenhang haben sich meine Telefon- und Fax-Nummer, sowie die eMail-Adresse geändert. Ich bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
Angebotsplanung

(Remmler)

1/1

HAUPTSITZ
Curslacker Neuer Deich 37
21029 Hamburg

T 040 - 72594 - 0
F 040 - 72594 - 116

www.vhh.ag

LEHFELD
Linien 124, 223, 327
Schnellbus 31, E31 und E32
ab BAHNHOF BERGEDORF

BANKVERBINDUNG
HSH Nordbank AG
Kto.-Nr. 144 493 000
BLZ 210 500 00

VORSTAND
Ass. jur. Philip Cramer
Ralf-Dieter Pemöller (Sprecher)

AUFSICHTSRATS-VORSITZENDER
Staatsrat Dr. Heinrich Doppler

Amtsgericht Hamburg
66 HRB 1798

STEUERNUMMER
27 / 112 / 00145

15.
VHH-Bergedorf Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
Az.: AP-Re/ B 13
vom 30.08.2006

a) Kenntnisnahme.

b) nach verschiedenen konstruktiven Abstimmungsrunden mit Vertretern der VHH wurden sowohl Änderungen am Vorhaben im Eingansbereich (im Bereich der Klaus-Groth-Straße), bei der Ab- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie bei der Ausbaugestaltung der Klaus-Groth-Straße (u.a. Anzahl und Lage der Straßenbäume) veranlasst und sind in die Planungen eingeflossen. Soweit diese B-Plan - relevant sind (insbesondere der Verlauf der Einkaufszentrumsfassade an der Klaus-Groth-Straße, hier ist nunmehr keine Überbauung der Straße mehr vorgesehen), sind auch entsprechende Änderungen von Festsetzungen erfolgt, u.a. bei den festgesetzten Baulinien und entsprechend bei den überbaubaren Grundstücksflächen.

16.

IHK Lübeck

Geschäftsstelle Ahrensburg

15

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck | An der Strusbek 60-62 | 22926 Ahrensburg

Büro
Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstrasse 1
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Dietrich Janzen
Telefon
04102 8005-10
Fax
04102 8005-15
E-Mail
janzen@ihk-luebeck.de
Unser Zeichen
Ja/Ra

27. September 2006

Stadt Ahrensburg:
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15. August 2006 hatten Sie uns als Träger öffentlicher Belange die beiden oben genannten Bauleitpläne zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben. Wir teilen mit, dass wir das Vorhaben der Schaffung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Ladengeschäften im Blockinnenbereich der Straßen Klaus-Groth-Straße, Reeshoop, Bei der Doppeleiche, Große Straße sehr begrüßen. Wir gehen davon aus, dass dadurch die Stadt Ahrensburg als Einkaufsstandort deutlich gestärkt wird und sie damit auch noch besser ihre Funktion als Mittelzentrum ausfüllen kann. Diese notwendige deutliche Stärkung sehen wir auch im Verhältnis zu den Einkaufsstandorten im Hamburger Stadtgebiet, zu denen Ahrensburg im Wettbewerb steht. Gerade das Alster-Einkaufzentrum, das schon in den zurückliegenden Jahren eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden im Hamburger Umland ausgeübt hat, konnte seine Attraktivität jüngst durch eine deutliche Erweiterung seiner Angebotsflächen sowie eine qualitative Aufwertung erheblich steigern. Dieser Entwicklung kann Ahrensburg mit dem geplanten Einkaufszentrum zumindest teilweise entgegenwirken. Gleichzeitig trägt das Einkaufszentrum dazu bei, dass der „Druck auf die grüne Wiese" im Ahrensburger Raum verringert wird. Unter diesen Aspekten hoffen wir, dass es dem Investor gelingt, die neu entstehenden Flächen mit einem attraktiven Branchenmix zu besetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dietrich Janzen

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Postanschrift: IHK Lübeck Geschäftsstelle Ahrensburg | An der Strusbek 60-62 | 22926 Ahrensburg
Postanschrift: IHK Lübeck | Postfach | 23547 Lübeck | Büroanschrift: Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck
Tel.: 0451 6006-0 | Fax: 0451 6006-999 | E-Mail: service@ihk-luebeck.de | Internet: www.ihk-schleswig-holstein.de
Volksbank Lübeck eG | Konto 100 08 10 | BLZ 230 901 42 | HSH Nordbank | Konto 705 200 0039 | BLZ 230 500 00
Postbank Hamburg | Konto 9187 – 206 | BLZ 200 100 20 | Sparkasse zu Lübeck | Konto 100 52 55 | BLZ 230 501 01 metropolregion hamburg

16.
Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Az.: Ja/Ra
vom 27.09.2006

Kenntnisnahme.

17.

BUND
FREUNDE DER ERDE
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Lerchenstr. 22 · 24103 Kiel

NABU
Landesverband Hamburg e.V.
Haus der Zukunft · Osterstr. 58
20259 Hamburg

Landesverband Schleswig – Holstein e.V.
Färberstr. 51 · 24534 Neumünster

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 26. Sep. 2006
B FB
Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauen/Umwelt
26. Sep. 2006
FB IV. | IV.1 | IV.2 | IV.2 12 | IV.3 | IV.4

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin

22923 Ahrensburg

Unsere Zeichen
WH/Boc

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen

Datum
25.9.2006

Stadt Ahrensburg 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, vorhabenbezogener B-Plan Nr. 83
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

a) 1. unserer Stellungnahme vorangestellt zunächst eine Anmerkung zum Umweltschutz, der ja so häufig in den Unterlagen zitiert wird. Für das umfangreiche Unterlagenpaket wurde offensichtlich Zellstoffpapier verwendet. Vielleicht ist nicht bekannt, dass die Bezeichnung „umweltfreundlich chlorfrei gebleicht" einen groben Etikettenschwindel darstellt. Nähere Einzelheiten sind beim Bundesumweltamt bzw. bei der Initiative Pro Recycling Papier (T.: 030/24079369, Fax: 030/24079399, www.initiative-papier.de) zu erfragen. In der Stadtverwaltung Ahrensburg besteht seit längerer Zeit eine Regelung, dass (von wenigen Ausnahmen abgesehen) Recyclingpapier zu benutzen ist. Mit welcher Begründung sind die von der Stadt beauftragten Büros davon ausgenommen?

b) 2. Zum Text Teil B – Textliche Festsetzung:
2.1 zu Punkt 5.1.3 „Fassadenbegrünung":
Die Mindestbreite von 4 m ist durch Nichts begründet, ebenso die Ausnahmeregelung für die Klaus-Groth-Straße. Wir schlagen folgenden Text vor: Alle Fassaden, die nicht unbedingt als Werbeflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

c) 2.2 zu Punkt 5.1.4:
Warum nicht 100% Dachbegrünung ?, zumal begrünte Flachdächer anderen Konstruktionen (auf Dauer) überlegen sind (vgl. auch 3.).

d) 3. Zur Begründung zu Punkt 10.1:
Hier ist die Regenwasserentsorgung nicht berücksichtigt. Für die Stadt Ahrensburg gilt eine Abwassersatzung mit einer vorbildlichen Beitrags- und Gebührensatzung. Danach lohnt es sich 1. Gründächer anzulegen, 2. das Wasser für das Gießen der Grünanlagen in Zisternen aufzufangen, 3. sinnvoll und kostengünstig ist eine Brauchwasseranlage für die Toilettenspülung vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
Monika Bock
Monika Bock NABU Lv. Hamburg
i.A. NABU, Lv. Schleswig-Holstein und BUND, Lv. Schleswig-Holstein

17.
BUND / NABU
Az.: WH/Boc
vom 25.09.2006

a) Die Regelung war dem beauftragten Planungsbüro nicht bekannt, jedoch dürften die Hinweise nicht abwägungsrelevant sein.

b) Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Mindestbreite von 4m beruht auf Erfahrungswerten und entspricht den üblichen Standards bei Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, insbesondere auch bzgl. der Akzeptanz bei Grundeigentümern in Bestandsgebieten. Die Ausnahmeregelung für das Einkaufszentrum ist begründet in den gestalterischen Entwurf und den Gestaltzielen für das Einkaufszentrum an seiner Schauseite in der Klaus-Groth-Straße; Ziel ist eine urbane und repräsentative Architekturgestaltung. Entsprechend wurde bei dieser Fassadenseite auf die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung verzichtet. Darüber hinaus ist hier die Fassade durch viele Öffnungs- und Fensterelemente anspruchsvoll gegliedert und charakterisiert.

c) Ähnliches gilt für die festgesetzte Dachbegrünung für das neue Vorhaben. Jedoch sind mind. 75 % der neuen Dachflächen als begrünte Flachdächer zu errichten. Im Rahmen der Abwägung wurde davon Abstand genommen, eine 100 % ige Dachbegrünung festzusetzen, um insbesondere die Gestaltungsfreiheit des Architekten und des Vorhabenträgers nicht übermäßig ein-

zuschränken.

d) Die Regenwasserentsorgung ist technisch sehr wohl berücksichtigt. Die technischen Spielräume für die Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen müssen jedoch aufgrund der innerstädtischen Nutzungssituation als nicht gegeben angesehen werden. Entsprechend bestehen auch kaum Grünanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der Gesamtabwägung der umweltrelevanten Belange wurde dementsprechend grundsätzlich keine Regenwassernutzung zwingend vorgesehen, dies gilt auch für die Nutzung von Brauchwasser.

18.

[redacted]

DM/EURO

Eing. - 4. Okt. 2006

B FB

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5

D-22926 Ahrensburg

[redacted]

[redacted]

Datum: 02.10.2006

Ihr Az.:

Reg.Nr.: **46/06XDO/ k**

Betr.: B-Plan 83 zw. Reeshoop u. Klaus-Groth-Straße hinter der Großen Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dieser Sache nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 25.9.2006, mit dem ich Ihnen die Vertre- [redacted] ange-
zeigt habe und erlaube mir, folgende Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf vorzutragen:

a) 1.) Nach den mir vorliegenden Informationen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (oder nur ein Geh- und Fahrrecht ?) auf der jetzt vorhandenen Erschließungsstraße zur bestehenden Tiefgarage und den Parkflächen eingetragen oder einzutragen für die Grundstücke 14 bis 22. Nicht eingetragen oder vorgesehen ist ein solches Geh- und Fahrrecht für die Große Str. 24 - das Flurstück 182 -.

Hiergegen bestehen Bedenken. Es wird deshalb angeregt, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im hinteren, westlichen Bereich bis zum Flurstück 182 zu verlängern, so dass dieses auch von hinten angeschlossen ist.

Geschäftszeiten: Mo.-Fr. 9.00-13.00 und 15.00-17.00 außer Mittwochnachmittag und nach Vereinbarung
Dorsch | Brendemühl | Dr. Prasse u. Gerke sind keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Telefonnebenräume sind unverbindlich

18.
Rechtsanwaltskanzlei A
Az.: 46/06XDO/k
vom 02.10.2006

a) Das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist so gewählt, dass die Parzelle Große Straße Nr. 24 (Flurstück 182) gegebenenfalls mit angeschlossen werden kann.

Dies ist auch besonders deshalb wichtig, damit die vorhandenen Läden in der Großen Straße auch von hinten angeliefert werden können.

b) 2.) Gegen die Erschließung der Läden über die Koschietstraße, also im Frontbereich, bestehen erhebliche Bedenken. Zum einen zieht dies Verkehr direkt vor die Geschäfte und bringt damit *erhebliche Abgas- und Lärmemissionen mit sich, zum anderen wird dadurch der Charakter der* Großen Straße in seinem bisherigen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt.

3.) Die Müllentsorgung erfolgte bislang über die Erschließungsstraße zur Tiefgarage. Das wird in *Zukunft nicht mehr möglich sein, da nach Auskunft des Müllbeseitigungsverbandes die Fahr*zeuge nicht rückwärts auf die Grundstücke fahren können. Wie soll diese Frage zukünftig geklärt werden ? Gegen die Bereitstellung der Müllboxen auf der Vorderseite bestehen erhebliche Bedenken. Entweder würden die Müllbehälter, die dort ja ständig untergebracht werden müssten, das städtebauliche Bild der Koschietstraße erheblich beeinträchtigen, oder sie müssten in den jetzt vorhandenen Grünbereich zwischen Koschietstraße und Fahrbahn eingebaut *werden, was aus städtebaulichen Gründen auch nicht vertretbar erscheint.*

c) 4.) Die unterirdische Erschließung der Grundstücke Große Straße 16 - 20 über die neu zu bauende Tiefgarage muss sichergestellt sein. Eine zusätzliche finanzielle Belastung der Anlieger der Großen Straße 16 - 20 darf dadurch nicht entstehen.

5.) Es wird angeregt, dass die Tiefgarage zu den Garagen der Anlieger Brandschutztüren erhält, *um sinnvolle Brandabschnitte zu bilden. Alle baulichen Maßnahmen im Tiefgaragenbereich* sind für die Anlieger kostenfrei zu erstellen.

d) 6.) Es muss ein optimaler Schallschutz gegenüber den bestehenden Gebäuden erfolgen. Hierzu ist erforderlich, dass zunächst einmal die Dachabdeckung über der Anlieferung vor dem Laden Co-Op weiter nach vorne gezogen wird, als in dem Vorhabenplan vom 4.8.2006 vorgesehen. Ebenfalls müssen seitliche Wände, sowie eine Toranlage, die nach der Einfahrt der Fahrzeuge geschlossen werden muss, erstellt werden.
Darüber hinaus muss ein zweites Schallschutzdach über der Zufahrt angebracht werden, die für die Anlieferung für den Laden A und den darüberliegenden Laden vorgesehen ist. Dieses Dach sollte ebenfalls bis zur nördlichen Grenze des „Lager Co-Op" reichen. Die Unterseite sollte, da dieser Schallschutz nach Osten, also zu den Grundstücken Große Straße 12 - 20 offen bleiben muss, um die Zufahrt zu gewährleisten, mit zusätzlichen schallschluckenden Mitteln an der Unterseite bestückt werden, damit möglichst viel nach oben gehender Schall geschluckt wird.

b) Der Blockinnenbereich, insbesondere die bisherige Durchfahrtsmöglichkeit ist ein Grundstück im Eigentum der Stadt Ahrensburg bzw. Flächen mit einem eingetragen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ahrensburg. Dieses Grundstück war und ist bis heute keine gewidmete Straßenverkehrsfläche. Ein Rechtsanspruch dieses Grundstück weiterhin öffentlich oder für die Anwohner der Großen Straße nutzen zu können, besteht nicht. Die grundsätzliche Andienung der Blockrandbebauung der Großen Straße kann sehr wohl direkt über diese Straße erfolgen. Städtebaulich zufrieden stellende Lösungen für Anlieferung und Müllentsorgung, direkt über angrenzende öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen, stellen nicht nur in Ahrensburg sondern bundesweit den Normalfall der „Erschließung" dar. Alternativ können die Müllbehältnisse über die Fläche des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechts im Blockinnenbereich zur Straße Bei der Doppeleiche gebracht werden.

c) Im Rahmen verschiedener Abstimmungsgespräche wurden verschiedene Varianten diskutiert. Es wird sichergestellt werden, dass alle bestehenden Tiefgaragen im Blockbereich über den neuen Tiefgaragenkomplex angebunden werden. Die gesetzlich notwendigen Brandschutzvorkehrungen werden vorgesehen und baulich umgesetzt.

d) Der erforderliche Schallschutz ergibt sich aus den Bestimmungen der TA Lärm. Hierfür ist die in der Lärmuntersuchung in Abs. 8.2.3, Absatz 2 genannte LS-Wand ausreichend. Mit Rücksicht auf die benachbarten Wohnnutzungen wird jedoch eine deutlich wirksamere LS-Maßnahme festgesetzt und zwar eine Einhausung der gesamten Lieferzone des SB-Marktes. Das Verschließen der Einhausung mit einem Tor ist nicht zwingend erforderlich.
Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass auch diese Anlieferzone soweit möglich eingehaust wird (in Teilen Längswand und Dach). Neben der Einfahrt wird auch eine Wandöffnung zwecks Durchfahrt zu den Grundstücken Große Straße verbleiben müssen. Der lärmrelevante Bereich nahe des Rampentisches wird jedoch mit einer Wand versehen.

e) Darüber hinaus soll einem Or dit zufolge die Errichtung eines Maschinenhauses und einer weiteren Installation zur Kühlung der vorhandenen Ladenflächen auf den Dächern errichtet werden. Soweit dies der Fall ist, wird angeregt aufzunehmen, dass diese Einrichtungen so schallisoliert werden müssen, dass sie die vorhandenen Wohnbereiche nicht stören und die entsprechenden Nachtruhewerte eingehalten werden.

f) 7.) Über die beabsichtigte Begrünung der Dachflächen gibt es keine ausreichenden Informationen. Es wird angeregt,

a) die Dächer intensiv zu bepflanzen, also so, dass dort auch Pflanzen und Sträucher *wachsen können;*

b) die seitliche Brandwand des Ladens A und des darüberliegenden Ladens zu begrünen und zwar in der Weise, dass die Ranken von oben herunterwachsen. Darüber hinaus sollte diese Brandwand in irgendeiner Form architektonisch *gestaltet werden, damit sie nicht als hässliche Betonfläche erscheint.*

g) 8.) Das Treppenhaus an der Ostwand des Ladens A sollte im 1.OG von Norden nach Süden verschoben werden, damit die sehr hohe Wand (ca. 8 m) möglichst kurz ist, um so den Wohnwert der vorhandenen Gebäude möglichst zu erhalten.

h) 9.) Gegen die vorgesehene Passage zwischen dem Grundstück 24 und 26 von der Eingangssituation des EKZ zur Großen Straße bestehen grundsätzliche Bedenken. Wenn diese aber für unbedingt erforderlich gehalten wird, sollte sichergestellt sein, dass die Öffnung dieser Passage nicht außerhalb der Ladenöffnungszeiten erforderlich ist und der Laden, der derzeit in der Großen Straße 24 bereits vorhanden ist und ggf. zum EKZ hin erweitert werden soll, nicht gegen die Passage abgeschlossen werden muss, sondern die Passage durch den Laden in einer Breite von maximal 3,50 m führen kann.

10.) Nach diesseitigem Dafürhalten ist zwischen der geplanten Passage und der sogenannten Mall des EKZ ein Brandabschluss einzurichten.

i) 11.) Der Investor muss exakte Bauzeit-Termine vorgeben und zu deren Einhaltung ggf. durch entsprechende *Konventionalstrafen angehalten werden, die Erschließungsmaßnahme Tiefgarage* sollte als erster Bauabschnitt vorzeitig in Betrieb genommen werden. Im übrigen wird angeregt, den Anliegern, deren Parkplätze durch die Baumaßnahme gesperrt werden, während der Bauzeit Ersatzparkplätze zuzuweisen.

e) Ein Maschinenhaus auf dem Dach des Einkaufszentrums ist nicht vorgesehen. Diese Anlagen werden in das Gebäude selbst integriert. Die Lärmuntersuchung berücksichtigt eine Technikzentrale im 2.OG im Bereich der Klaus-Groth-Straße sowie einen Außenverflüssiger für den geplanten SB-Markt im Bereich des Rampentisches der Anlieferzone des SB-Marktes unter der Lärmschutzeinhausung. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden darüber hinaus u.a. folgende Festsetzungen zum Lärmschutz vor technischen Anlagen getroffen:
Die abgestrahlte Schallleistung des Verflüssigers des SB-Marktes darf LW = 70 dB(A) nicht überschreiten.
Die abgestrahlte Schallleistung der Technikzentrale des Einkaufszentrums darf LW = 78 dB(A) nicht überschreiten.

f) Grundsätzlich ist ein Übermaß an grünordnerischen Festsetzungen zu vermeiden (s.a. Stellungnahme Nr. 1 des Kreises Stormarn). Aus ökologischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen wurde dennoch eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, um das Stadt- und Landschaftsbild im Vergleich zur bestehenden Situation aufzuwerten. Insbesondere Brandwände und Fassadenabschnitte ab 4 Meter ohne Öffnungen sind daher zwingend zu begrünen. Auf Festsetzungen von Arten und Qualität wurde aufgrund des o.g. Hinweises verzichtet.

g) Die Lage und der Standort des angesprochenen Treppenhauses ist aufgrund der funktionalen Abläufe innerhalb des Einkaufszentrums gewählt worden. Eine Minderung des Wohnwertes angrenzender baulicher Anlagen kann nicht erkannt werden. Das bisherige rechtswirksame Planrecht sieht im Übrigen eine mehrgeschossige Hochgarage im Blockinnenbereich vor, insoweit kann bei der Umsetzung des Einkaufszentrums von einer deutlichen Verbesserung der Stadtgestalt und des Wohnumfeldes gesprochen werden.

h) Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der möglichen Passage ein Gehrecht für die Öffentlichkeit vor. Diese Fläche befindet sich im Übrigen nicht mehr im Vorhabenbereich, ist also Bestandteil einer so genannten Angebotsplanung, die umgesetzt werden kann, aber nicht muss. Regelungen zu Öffnungszeiten und technische Brandschutzvorkehrungen können grundsätzlich nicht in Bebauungsplänen nach § 9 BauGB festgesetzt werden.

j) Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der baubedingte Mietausfall für die Garagenstellplätze von dem Investor übernommen wird.
Darüber hinaus sollte er vor Baubeginn eine Vertragserfüllungs-Bürgschaft für den Erschließungsbau der Tiefgarage vorlegen, damit die Erschließung auf jeden Fall erhalten bleibt.

12.) Der Investor sollte verpflichtet werden vor Baubeginn ein ordnungsgemäßes Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

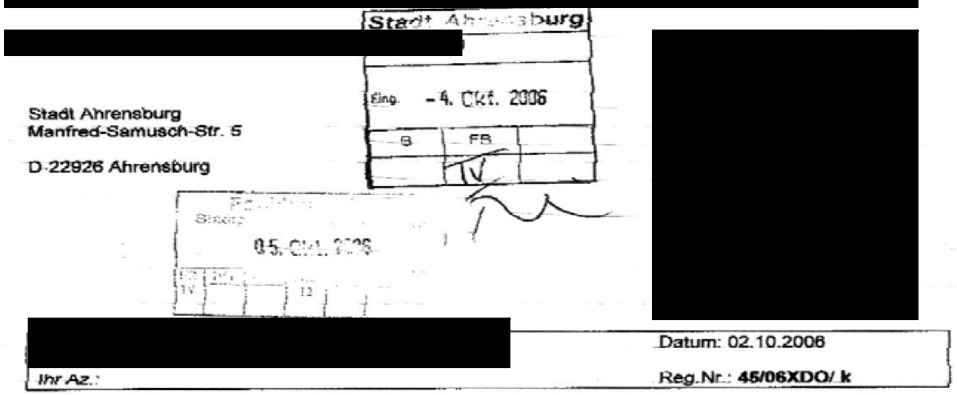
[redacted]

i) Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs. 1 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ muss sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen (Durchführungsvertrag). Ausgangsbasis hierfür sind natürlich auch Bauzeiten-Termine; es ist sowohl im Interesse des Vorhabenträgers wie auch der Stadt Ahrensburg den neuen Tiefgaragenkomplex schnellstmöglich baulich umzusetzen und so frühzeitig wie möglich in Betrieb zu nehmen. Sonstige Regelungen wie Konventionalstrafen, Übernahme von baubedingten Mietausfällen, Vertragserfüllungsbürgschaften etc. können nicht planungsrechtlich geregelt werden, sondern sind in privatrechtlichen Verträgen abzuhandeln. Der Vorhabenträger steht seit längerem in diversen Verhandlungen mit benachbarten Grundeigentümern, um einvernehmliche Regelungen und Lösungen zu den angesprochenen Themenkomplexen festzulegen.

j) Mietausfallvereinbarungen sowie Beweissicherungsverfahren sind nicht Bestandteil der Bauleitplanverfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

19.

[redacted]



Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5

D-22926 Ahrensburg

Eing. - 4. Okt. 2006

B | FB

[redacted]

Datum: 02.10.2006

Ihr Az.:

Reg.Nr.: **45/06XDO/ k**

Betr.: **B-Plan 83 zw. Reeshoop u. Klaus-Groth-Straße hinter der Großen Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Sache nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 25.9.2006, mit dem ich Ihnen die Vertre-

[redacted]

1.) Die Erschließung der Großen Straße 14 im hinteren, westlichen Bereich soll (oder ist bereits ~~?) durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (oder nur Geh- und Fahrrecht ?), durch eine ent-~~ sprechende Baulast gesichert sein.

2.) Gegen die Erschließung der Läden über die Koschietstraße, also im Frontbereich, bestehen erhebliche Bedenken. Zum einen zieht dies Verkehr direkt vor die Geschäfte und bringt damit erhebliche Abgas- und Lärmemissionen mit sich, zum anderen wird dadurch der Charakter der Großen Straße in seinem bisherigen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt.

Geschäftszeiten: Mo.-Fr. 9.00-13.00 und 15.00-17.00 außer Mittwochnachmittag und nach Vereinbarung
Dorsch I Brendemühl I Dr. Prasse u. Genke sind keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Telefongespräche sind unverbindlich

19.
Rechtsanwaltskanzlei A
Az.: 46/06XDO/k
vom 02.10.2006

Diese zweite Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei A besitzt das gleiche Aktenzeichen und das gleiche Datum wie das erste Schreiben – Stellungnahme Nr. 18.
Bis auf einigen wenigen redaktionellen Änderungen sind die zwei Stellungnahmen identisch. Auf gesonderte Abwägungsvorschläge wird daher verzichtet und auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme Nr. 18 verwiesen.

3.) Die Müllentsorgung erfolgte bislang über die Erschließungsstraße zur Tiefgarage. Das wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da nach Auskunft des Müllbeseitigungsverbandes die Fahrzeuge nicht rückwärts auf die Grundstücke fahren können. Wie soll diese Frage zukünftig geklärt werden ? Gegen die Bereitstellung der Müllboxen auf der Vorderseite bestehen erhebliche Bedenken. Entweder würden die Müllbehälter, die dort ja ständig untergebracht werden müssten, das städtebauliche Bild der Koschietstraße erheblich beeinträchtigen, oder sie müssten in den jetzt vorhandenen Grünbereich zwischen Koschietstraße und Fahrbahn eingebaut werden, was aus städtebaulichen Gründen auch nicht vertretbar erscheint.

Die Müllentsorgung muß wahrscheinlich im Straßenzug „Bei der Doppeleiche" in Höhe des Grundstücks Doppeleiche erfolgen. Es wird angeregt, hier eine Parktasche für das Müllfahrzeug einzurichten, damit dort beim Abfuhrtermin die Mülltonnen aufgestellt und entsorgt werden können.

4.) Die unterirdische Erschließung des Grundstücks Große Straße 14 über die neu zu bauende Tiefgarage muss sichergestellt sein. Eine finanzielle Belastung der Anlieger der Großen Straße 14 darf dadurch nicht entstehen.

5.) Es wird angeregt, dass die Tiefgarage zu den Garagen der Anlieger Brandschutztüren erhält, um sinnvolle Brandabschnitte zu bilden. Alle baulichen Maßnahmen im Tiefgaragenbereich sind für die Anlieger kostenfrei zu erstellen.

6.) Es muss ein optimaler Schallschutz gegenüber den bestehenden Gebäuden erfolgen. Hierzu ist erforderlich, dass zunächst einmal die Dachabdeckung über der Anlieferung vor dem Laden Co-Op weiter nach vorne gezogen wird, als in dem Vorhabenplan vom 4.8.2006 vorgesehen. Ebenfalls müssen seitliche Wände, sowie eine Toranlage, die nach der Einfahrt der Fahrzeuge geschlossen werden muss, erstellt werden.
Darüber hinaus muss ein zweites Schallschutzdach über der Zufahrt angebracht werden, die für die Anlieferung für den Laden A und den darüberliegenden Laden vorgesehen ist. Dieses Dach sollte ebenfalls bis zur nördlichen Grenze des „Lager Co-Op" reichen. Die Unterseite sollte, da dieser Schallschutz nach Osten, also zu den Grundstücken Große Straße 12 - 20 offen bleiben muss, um die Zufahrt zu gewährleisten, mit zusätzlichen schallschluckenden Mitteln an der Unterseite bestückt werden, damit möglichst viel nach oben gehender Schall geschluckt wird.

Darüber hinaus soll einem On dit zufolge die Errichtung eines Maschinenhauses und einer weiteren Installation zur Kühlung der vorhandenen Ladenflächen auf den Dächern errichtet werden. Soweit dies der Fall ist, wird angeregt aufzunehmen, dass diese Einrichtungen so schallisoliert werden müssen, dass sie die vorhandenen Wohnbereiche nicht stören und die entsprechenden Nachtruhewerte eingehalten werden.

7.) Über die beabsichtigte Begrünung der Dachflächen gibt es keine ausreichenden Informationen. Es wird angeregt,

a) die Dächer intensiv zu bepflanzen, also so, dass dort auch Pflanzen und Sträucher wachsen können;

b) die seitliche Brandwand des Ladens A und des darüberliegenden Ladens zu begrünen und zwar in der Weise, dass die Ranken von oben herunterwachsen. Darüber hinaus sollte diese Brandwand in irgendeiner Form architektonisch gestaltet werden, damit sie nicht als hässliche Betonfläche erscheint.

8.) Nach dem Bauvorhaben-Plan ist die Errichtung eines Treppenhauses als Notausgang der Tiefgarage auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft Große Straße 14 vorgesehen. Hiergegen bestehen nicht nur Bedenken. Das geht einfach nicht, weil auf fremden Grundstück gebaut wird. Falls dies vom Investor für erforderlich gehalten wird, müsste er mit uns in Verbindung treten, um - bei Zustimmung unsererseits - entsprechende Bedingungen auszuhandeln.

9.) Der Investor muss exakte Bauzeit-Termine vorgeben und zu deren Einhaltung ggf. durch entsprechende Konventionalstrafen angehalten werden, die Erschließungsmaßnahme Tiefgarage sollte als erster Bauabschnitt vorzeitig in Betrieb genommen werden. Im übrigen wird angeregt, den Anliegern, deren Parkplätze durch die Baumaßnahme gesperrt werden, während der Bauzeit Ersatzparkplätze zuzuweisen.
Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der baubedingte Mietausfall für die Garagenstellplätze von dem Investor übernommen wird.
Außerdem sollte er vor Baubeginn eine Vertragserfüllungs-Bürgschaft für den Erschließungsbau der Tiefgarage vorlegen, damit die Erschließung auf jeden Fall erhalten bleibt.

10.) Der Investor sollte verpflichtet werden vor Baubeginn ein ordnungsgemäßes Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

20.

[redacted]

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauen/Umwelt
25. Sep. 2006
FB IV | IV.1 | IV.2 | IV.3 | IV.4

VORAB PER TELEFAX 04102 / 77165

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5

22926 Ahrensburg

70

[redacted]

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: ***IV.2.1***

Sehr geehrte Damen und Herren ,

[redacted]

a)

1. Nach diesseitiger Rechtsauffassung liegen bereits die Voraussetzungen für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht vor.

   Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten

[redacted]

20.
Rechtsanwaltskanzlei B
Az.: WI/SD 01630-06
vom 25.09.2006

a) Der zitierte 1. Satz des § 12 Abs. 1 BauGB ist zwar richtig, jedoch nicht vollständig wiedergegeben. Die im Folgenden dargestellte Auffassung und Einschätzung unter Pkt. a) wird jedoch nicht geteilt.
Insbesondere der Auffassung, dass der Vorhabenträger bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens im Besitz aller Flächen und Grundstücke des Vorhabenbereichs sein muss, wird grundsätzlich widersprochen.

Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Dies bedeutet, dass der Vorhabenträger in der Regel Eigentümer der Flächen sein muss, über die sich der Plan erstreckt; jedoch kann im Einzelfall auch eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis ausreichen wie z.B. ein Erbbaurecht o.ä.; jedoch ist in jedem Fall die privatrechtliche Befugnis zur baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks erforderlich. Hierfür wird etwa eine qualifizierte Anwartschaftsposition hinsichtlich der in Betracht kommenden Grundstücke etwa in Form eines durch Auflassungsvormerkung abgesicherten Eigentumsübertragungsanspruches als ausreichend, aber auch als notwendig angesehen

VGH München, NVwZ-RR 2002, S. 260, 262.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Sowohl auf dem Grundstück unserer Mandantin als auch auf anderen Grundstücken sind im rückseitigen Bereich der Großen Straße Tiefgaragen vorhanden, die derzeit über die öffentliche Tiefgarage in der Klaus-Groth-Straße erschlossen werden. Wie sich beispielsweise aus Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entnehmen lässt, sollen die bestehenden Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße zukünftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen werden.

Im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandantin ist die derzeitige Zufahrtssituation durch die öffentliche Tiefgarage auf Grund eines Vertrages mit der Stadt Ahrensburg vom 14.01.1974 gesichert. Unsere Mandantin ist nicht bereit, auf die Rechte aus dieser Vereinbarung zu verzichten, so dass schon aus diesem Grunde ein Teil der beabsichtigten Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durchführbar ist.

Diese Problematik sieht auch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, wie sich aus Seite 31 ergibt. Danach sollen im Durchführungsvertrag insbesondere auch als Aspekt vertraglich geregelt werden „Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragenstellplätze in dem rückwärtigen Grundstücksbereich in der Großen Straße".

Ob solche Regelungen zu Stande kommen, ist jedoch überhaupt nicht gesichert, so dass es an einer von der Rechtsprechung geforderten gesicherten Rechtsposition des Vorhabenträgers fehlt. Folglich ist der Vorhabenträger möglicherweise zwar bereit, aber jedenfalls nicht in der Lage, die beabsichtigte Planung auch umzusetzen.

Dasselbe gilt auch für die Anliefersituation, die derzeit für das Grundstück unserer Mandantin über die Klaus-Groth-Straße erfolgt. Ausweislich Seite 9 des Entwurfes zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes soll die Anlieferung des ALDI-Marktes zukünftig über den Bereich Große Straße erfolgen. Auch dem steht eine gesicherte Nutzungsmöglichkeit unserer Mandantin im Hinblick auf die vorhandene Zufahrtssituation entgegen.

Der gesamte 1. Satz des § 12 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:
„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluß nach § 10 Abs. 1 *(Anm.: Satzungsbeschluß)* verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Somit ist nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber voraussetzt, dass der Vorhabenträger zu Beginn des Aufstellungsverfahrens oder während des Aufstellungsverfahrens bereits zwingend im Besitz aller notwendigen Grundstücke sein muss. Der Vorhabenträger muss sich jedoch verpflichten innerhalb einer bestimmten Frist das bauliche Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens vor Beginn der baulichen Umsetzung muss also der Vorhabenträger entweder Eigentümer der Flächen sein oder sonstige rechtliche Verfügungsbefugnisse besitzen.
Dem Wortlaut des Gesetzes ist es darüber hinaus ebenfalls nicht zu entnehmen, dass der thematisierte Grundbesitz Voraussetzung für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Damit wird unterstellt, dass die planaufstellenden Gemeinde bereits mit dem Aufstellungsbeschluß einen groben Abwägungsfehler begangen hat. Dies wird zurückgewiesen.
In Absatz 2 des § 12 BauGB sind die Regelungen zum Aufstellungsbeschluß dargestellt: „Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden." Diese Ermessens- und Abwägungsentscheidung kann die Stadt Ahrensburg, insbesondere durch ein vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren sowie unter Darlegen der gesamtstädtischen Zielsetzungen (u.a. verstärkte Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Ahrensburg, Stadtreparaturmaßnahmen im bisherigen teildesolaten Blockinnenbereich und nachhaltige Innenstadtentwicklung) sehr wohl dokumentieren.
Die angesprochene „von der Rechtsprechung geforderte gesicherte

3

b) 2. Abgesehen von der rechtlichen Realisierbarkeit der beabsichtigten Planungen ergeben sich aus der bisherigen Begründung zum Bebauungsplanentwurf *Mängel bei der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.*

Das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB gilt auch für Fälle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl., § 12 Rn. 26.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Im Hinblick auf die Interessen der Eigentümer der *Grundstücke an der Großen Straße und insbesondere des Grundstücks* unserer Mandantin findet eine solche Abwägung nicht statt, da diese Interessen in *die Abwägung nicht einmal einbezogen werden.*

c) 2.1 So lässt die Bebauungsplanbegründung jegliche Auseinandersetzung damit vermissen, wie sich die geplante Bebauung im Plangebiet auf die bisherige Zufahrtssituation auswirkt. Es heißt hierzu, wie bereits zitiert, auf Seite 9 lapidar, dass bestehende Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße zu*künftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen würden* und dass die Anlieferverkehre für den ALDI-Markt zukünftig über den Bereich Gro*ße Straße erfolgten. Alles Weitere soll offensichtlich – wie sich Seite 31 der* Begründung zum Entwurf entnehmen lässt - durch Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße geregelt werden.

Indem sich die bisherige Zufahrtssituation sowohl hinsichtlich der Tiefgaragen als auch der Stellplätze und der Anlieferung des Grundstücks unserer Mandantin verändert, steht die beabsichtigte Planung in konkretem Widerspruch zu der derzeitigen, bestandsgeschützten Nutzung. So ergibt sich aus der ge*nehmigten Baubeschreibung vom 24.01.1974, die Bestandteil der Baugenehmigung* vom 20.03.1974 ist, dass eine Tiefgaragenzufahrt über den rückwärtigen *Grundstücksbereich erfolgen soll. Aus den Plänen zur Erweiterung des* Lagers vom 31.07.1975 sowie vom 03.06.1976, die Teil des Bauscheins 19 b / 363 1976 vom 25.08.1976 sind, ergab sich ferner die bestandsgeschützte Anliefersituation auf der Gebäuderückseite und die dafür erforderliche Zufahrt von der Klaus-Groth-Straße.

Ein Bebbauungsplan muss aber Konflikte, die er aufwirft, selbst lösen

Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn.115

und darf die Lösung dieser Konflikte nicht in noch zu treffende Vereinbarungen verlagern; dies gilt erst recht, wenn die beabsichtigten Festsetzungen – wie hier wegen des Bestandsschutzes - sogar enteignende Wirkung besäßen

Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn 118.

Rechtsposition des Vorhabenträgers“ ist nicht Bestandteil planungsrechtlicher Überlegungen zu Inhalten des Bebauungsplans und kann auch nicht dazu dienen, die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens anzuzweifeln.
Der Gesetzgeber hat für den Fall, dass eine bauliche Umsetzung innerhalb der vereinbarten Frist nicht erfolgen kann, vorgesehen, dass die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben soll. Vgl. § 12 Abs. 6 Satz 1.
Die angesprochene Anlieferung des Discounters erfolgt bis jetzt tatsächlich beginnend über die Klaus-Groth-Straße, wird dann aber über Flächen organisiert, die sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden und nie als öffentliche Verkehrsfläche, und somit auch nicht als Erschließungsfläche, gewidmet waren. Dies hat der Discounter beim Bau des Gebäudes auch berücksichtigt, und die eigentliche funktionale Warenanlieferzone zur Grossen Straße hin orientiert.

b) Wie insbesondere die Planfassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzeigt, ist nicht nur der eigentliche Vorhabenbereich überplant worden, sondern der komplette Blockbereich, um gesamtheitlich alle Belange, sowohl die privaten wie auch die öffentlichen, in die Abwägungsthematik einstellen zu können. Entsprechend der Bestandssituation und den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg wurden für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche entsprechende Festsetzungen getroffen, die insbesondere heutige Nutzungen, auch die Einzelhandelsnutzung (innerhalb des zukünftig festgesetzten Kerngebietes), planungsrechtlich absichert. Der Auffassung, dass private Belange grundsätzlich nicht in die Abwägung und damit nicht in die getroffenen Festsetzungen eingeflossen sind, wird deutlich widersprochen.

c) Die angesprochene Anlieferung des Discounters erfolgt bis jetzt tatsächlich beginnend über die Klaus-Groth-Straße, wird dann aber über Flächen organisiert, die sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden und nie als öffentliche Verkehrsfläche, und somit auch nicht als Erschließungsfläche, gewidmet waren. Dies hat der Discounter beim Bau des Gebäudes auch berücksichtigt, und die eigentliche funktionale Warenanlieferzone zur Grossen Straße hin orientiert. Der angesprochene Konflikt, der angeblich der Bebauungsplan aufwirft, entsteht dadurch, dass seit geraumer Zeit Erschließungs

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf befasst sich bislang weder mit den konkreten Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Grundstückssituationen noch mit den damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen der Grundstückseigentümer. Insbesondere ist hierbei in die Interessenabwägung beispielsweise das Interesse der Anlieger an der Aufrechterhaltung der gegebenen Verkehrslage und der Beibehaltung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes einzustellen

Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn. 106, 108.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass im vorliegenden Fall nur private Interessen des Vorhabenträgers den entsprechenden Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüberstehen und keine (überwiegenden) öffentlichen Interessen geltend gemacht werden. Das private Interesse an der Durchführung einer Baumaßnahme und einer möglichst weitgehenden Grundstücksausnutzung kann ein Interesse an der Fortführung einer seit Jahren ausgeübten und bestandsgeschützten Nutzung der Nachbarn aber nicht überwiegen, zumal im vorliegenden Fall die diesbezüglichen Interessen der Nachbarn nicht einmal in die Abwägung eingestellt werden.

d) 2.2 Selbst wenn nach Beendigung der Bauarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeiten zu der Tiefgarage des geplanten Kaufhauses gegeben sein sollte, befasst sich der Bebauungsplanentwurf nicht mit der Frage, welche Auswirkungen die Ausführung des Bauvorhabens auf die Zufahrten zur den Tiefgaragen besäße. Des Weiteren fehlt es an jeglicher Regelung hinsichtlich einer Absicherung, dass die Zufahrt durch die Tiefgarage des Kaufhauses kostenlos zu gestatten ist.

e) 2.3 Soweit es das Grundstück unserer Mandanten betrifft, ist in die Abwägung ferner einzustellen, dass durch eine Änderung der Zufahrtssituation sowohl für die Tiefgarage als auch für die Anlieferung der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb der auf dem Grundstück den ALDI-Markt betreibenden ALDI GmbH & Co. KG Bargteheide berührt wird.

f) 2.4 Als abwägungsrelevanter Belang ist in die Abwägung ferner nicht eingestellt, dass sowohl die Anliefersituation als auch die Zufahrtssituation auf Grund der unserer Mandantin 1974 erteilten Baugenehmigung – wie oben ausgeführt – bestandsgeschützt gesichert sind und auch die aktuelle Tiefgaragenzufahrt auf Grund der bereits erwähnten Vereinbarung zwischen der Stadt Ahrensburg und unserer Mandantin vom 14.01.1974 eine rechtliche Absicherung genießt.

Insbesondere lässt sich die Frage der Anliefersituation nicht mit der Erwägung auf Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplan, wonach eine Anlieferung künftig über die Große Straße erfolge, lösen. Zum einen ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Zufahrtssituation überhaupt nicht zu entnehmen; zum anderen ist nicht ersichtlich, wie eine der derzeitigen Anliefersituation vergleichbare Situation zur Großen Straße

aktivitäten über nicht öffentlich gewidmete Flächen stattfinden. Insoweit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan diesen Konflikt nicht verursacht. Im übrigen ist die genehmigte Nutzung natürlich bestandsgeschützt und wird durch die zukünftigen Festsetzungen auch planungsrechtlich gesichert. Durch weitere Gespräche zwischen den Beteiligten soll im weiteren gesichert werden, dass eine Anlieferung von der Großen Straße ermöglicht und gesichert wird. Ebenso die Tiefgaragenanbindung über die neue Tiefgaragenzufahrt des Einkaufszentrums. Auch soll der Discounter funktionale und Blickbeziehungen zur Mall des Einkaufszentrums erhalten. Ansonsten wird grundsätzlich die weitere Nutzungsausübung wie bisher durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden. Der Auffassung, dass private Belange grundsätzlich nicht in die Abwägung und damit nicht in die getroffenen Festsetzungen eingeflossen sind, wird deutlich widersprochen, vgl. Pkt. b) der Abwägungsvorschläge.

d) Der Tiefgaragenkomplex ist Teil der Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne, diese Vorhaben- und Erschließungspläne werden Bestandteil der Satzung, und sind als Dokumente auch mit öffentlich ausgelegt worden. Auch die Begründung zum Entwurf befasst sich ausführlich mit dem neuen „Tiefgaragenkomplex“ und insbesondere der funktionalen Schwierigkeit alle bestehenden Tiefgaragen mit anzubinden. Insoweit befasst sich der Bebauungsplan sehr wohl mit dieser Problematik.

e) Vgl. Pkt. c)

f) Vgl. ebenfalls Pkt. c). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht die umgebenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen nur geringfügig mit ein. Eine direkte Erschließung innerstädtischer Grundstücke von öffentlichen Straßen aus, ist innerorts weitgehend immer zulässig, weiterführende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der Grundstückserschließung werden nicht als notwendig erachtet.
Da der gesamte Blockbereich von öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen umgeben ist, ist die grundsätzliche Erschließung über öffentlich gewidmete Flächen grundsätzlich gesichert.

hin geschaffen werden könnte (Anlieferung mit einer Belastbarkeit von 40 t, ausgelegt auch auf LKW mit einer Länge von 20 m).

Ferner bleibt unberücksichtigt, dass die derzeitige Anliefersituation Bestandsschutz genießt, sowie dass eine Verlagerung der Anlieferung einen vollständigen Umbau des gesamten Ladenlokals erfordern würde, da die gesamte innere Struktur des Ladenlokals auf eine geänderte Anliefersituation ausgerichtet werden müsste. Dies würde beispielsweise bedeuten, dass die kompletten Sozialräume einschließlich Toilettenanlagen etc. verlegt werden müssten.

Dies gilt im übrigen auch für die Fluchtwegsituation des Gebäudes, die bislang zur Klaus-Groth-Straße hin ausgerichtet ist und im Falle des Wegfalls der dortigen Wegeverbindung vollständig neu geordnet werden müsste. Dieselbe Problematik stellt sich auch – übrigens schon jetzt – hinsichtlich der Abfallentsorgung, die bislang ebenfalls über den rückwärtigen Grundstücksbereich abgewickelt wird.

Soweit hinsichtlich dieser Aspekte überhaupt eine andere Gestaltung möglich wäre, wäre diese jedenfalls mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden. Eine Auseinandersetzung mit diesen Gesichtspunkten lässt die Begründung zum Bebauungsplan vermissen. Insbesondere trifft die Feststellung zur Ziff. 10.1 – jedenfalls im Detail - nicht zu, wonach die zentrale Abfallentsorgung über bestehende Erschließungsanlagen erfolgt.

g) 3. Ebenso wenig setzt sich die Begründung zum Bebauungsplanentwurf damit auseinander, dass während der Bauphase ganz erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eintreten werden. So wird auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf festgestellt, dass sich entlang der Rückseite der Gebäude an der Großen Straße Lärmrichtwerte zwischen 65 und 75 dB (A) ergeben, was mit der an der Großen Straße insbesondere auf dem Grundstück unserer Mandantin vorhandenen Wohnnutzung unvereinbar ist.

h) 4. Im Bereich der jetzigen Anliefersituation des Grundstücks unserer Mandantin an der Klaus-Groth-Straße wäre eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung des momentan eingeschossigen Gebäudeteiles möglich; im Bereich der heutigen Zufahrt/Anlieferung jedoch nur eine eingeschossige Bebauung. Da ein Anbau an das geplante Einkaufszentrum in diesem Bereich ermöglicht werden soll und im Bereich der Klaus-Groth-Straße eine geschlossene Blockrandbebauung angestrebt wird, wäre es nur konsequent und den Interessen unserer Mandantin entsprechend, wenn in dem gesamten Bereich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt würde, was wir hiermit ausdrücklich anregen.

i) Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund entgegenstehender privater Rechte gar nicht durchführbar sind; im Übrigen sind diese Rechte und die sonstigen bestandsgeschützten Interessen der Grundstückseigentümer an der Großen Straße in die Abwägung nicht einbezogen worden.

Die derzeitige Anliefersituation des Discounters sowie die Müllentsorgung findet bisher auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen im Blockinnenbereich statt, die sich im übrigen im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden. Ein Rechtsanspruch auf eine zukünftige Widmung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche oder Erschließungsfläche ist nicht erkennbar.
Die sonstigen Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

g) An der Rückseite der Gebäude Große Straße liegen die Beurteilungspegel gemäß Lärmuntersuchung zwischen 65 und 67 dB(A). Am Gebäude Große Straße 26 ergeben sich mit 65 bis 66 dB(A) nur geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A).

h) Der Anregung wird entsprochen. Um eine entsprechende höhere Ausnutzung des Kerngebietes in diesem Bereich zu gewährleisten, wird die im rückwärtigen Grundstücksbereich angesprochene „Anlieferzone“ mit einer maximalen II-Geschossigkeit festgesetzt. Damit werden planerisch auch Verkaufsflächen in vergrößertem Umfang ermöglicht. Dies entspricht auch in optimierterer Form den städtischen Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt.
Im Übrigen widerspricht diese Anregung und Forderung den vorherigen Ausführungen zur Sicherung und zum Erhalt der bisherigen Anlieferzone im rückwärtigen Bereich des Discounters.

i) Vgl. Pkt. b.

j) Bei einer ordnungsgemäßen Einbeziehung ist festzustellen, dass die Interessen an *einer möglichst umfangreichen* Ausnutzung des Grundstücks, das durch den Vorhabenträger erworben werden soll, die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, *insbesondere unserer Mandantin an einer Beibehaltung des bisherigen, bestandsgeschützten* Zustandes nicht überwiegen werden, zumal es sich – wie oben ausgeführt – nur um private Interessen des Investors und nicht um öffentliche Interessen handelt.

j) Diese Sichtweise wird nicht geteilt. Insbesondere der gewählte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die bewusste Einbeziehung von Bereichen, die nicht vorhabenbezogen sind, die weitgehend in ihrer Betsandssituation und den Ausnutzungskennziffern planungsrechtlich gesichert werden, ist ein wesentliches Merkmal der Berücksichtigung der privaten Belange im Plangebiet. Vgl. auch Pkt. b).
Auch der Aussage, dass es sich bei der Sicherstellung der baulichen und nutzungsmäßigen Umsetzung des Vorhabens selbst um eine reine Durchsetzung der Interessen des Vorhabenträgers handelt, wird deutlich widersprochen.
Zitat der landesplanerischen Stellungnahme: „Das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 7.5 Abs. Abs. 5 Nr. 1 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen ..... geignet. Die Lage des geplanten Standortes in zentraler Lage der Stadt Ahrensburg ist sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.“ Mit dieser Stellungnahme des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein ist auch das öffentliche Interesse an der baulichen Umsetzung des Vorhabens zur Genüge dokumentiert.

21.

[redacted]

Stadt Ahrensburg
DM/EURO
Eing. 11. Sep. 2006
FB

21

[redacted]

Stadt Ahrensburg
Fachbereich VI Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Herr Thiele
Manfred-Samusch-Straße 5

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Umwelt
12. Sep. 2006
FB IV | IV.1 | I2 | IV.4

7. September 2006

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop
Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 zu den öffentlich ausgelegten Entwürfen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted]

Stellungnahme

a) unsere Ausführungen vom 22. Juli 2005 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergänzen:

Auch die weiter entwickelte Planung auf der Grundlage zwischenzeitlich weiterer eingeholter Gutachten und Stellungnahmen ist aus unserer Sicht nicht mit den bindenden Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbar und stellt insbesondere im Ergebnis hinsichtlich der zum Ausgleich zu bringenden privaten und öffentlichen Interesses ein abwägungsfehlerhaftes Ergebnis dar.

[redacted]

21.
Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S WI/ssc
vom 07.09.2006

a) Wie insbesondere die Planfassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzeigt, ist nicht nur der eigentliche Vorhabenbereich überplant worden, sondern der gesamte Blockbereich, um gesamtheitlich alle Belange, sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange, in die Abwägungsthematik einstellen zu können. Entsprechend der Bestandssituation und den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg wurden für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche entsprechende Festsetzungen getroffen, die insbesondere heutige Nutzungen, auch die Einzelhandelsnutzungen (innerhalb des festgesetzten Kerngebietes), planungsrechtlich absichert.

[redacted]

b.) **1. Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB**

Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme ausgeführt, kann gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nur dann rechtmäßig ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Bebauungsplan im jetzt vorgesehenen Umgriff und den vorgesehenen Festsetzungen ist nicht geeignet, das städtebauliche Ziel der Stadt Ahrensburg, insbesondere städtebauliche Missstände im Bereich der Klaus-Groth-Straße in ausreichendem Maße zu beseitigen, zu verwirklichen. Gleichzeitig werden Bereiche in die Planung einbezogen, für die städtebauliche Missstände, die zu beseitigen wären, gar nicht festgestellt werden können.

c.) **1.1 Fehlerhafte Abgrenzung des Geltungsbereichs**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jenseits des „Vorhabenbereichs" jedenfalls in weiten Teilen durchaus abgrenzbare Bereiche in die Planung mit einbezogen worden, für die entweder städtebauliche Missstände nicht feststellbar sind oder die Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne ausreichend sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich entlang der Straße „Bei der Doppeleiche".

Andere Bereiche sind in den Bebauungsplanumgriff außerhalb des Vorhabenbereiches einbezogen worden, obwohl gerade hier (zwingende) gestalterische oder konzeptionelle Maßnahmen zur Abwendung städtebaulicher Missstände, wie sie durch die Stadt selbst beschrieben werden, nötig wären. Dies gilt etwa für das ALDI-Grundstück. Mit den jetzigen Festsetzungen kann die von der Stadt zu Recht als unbefriedigend erkannte Situation, dass der Eingangsbereich zur Klaus-Groth-Straße in westlicher Richtung nicht ansehnlich und einladend gestaltet ist, nicht verbessert werden, da hier nicht durch einen Durchführungsvertrag bestimmte Vorgaben für die bauliche Gestaltung oder eine Betreiberverpflichtung geregelt werden können. Auch die Vorgaben zur baulichen Gestaltung sind hier eine reine „Angebotsplanung", d.h., dass niemand dazu verpflichtet werden kann, das bereits bebaute Grundstück tatsächlich so zu bebauen, wie es der Stadtplanung zur attraktiveren Gestaltung der Klaus-Groth-Straße vorschwebt.

Und schließlich wird an der Ecke Klaus-Groth-Straße / Reeshoop ein Gebäude dem Vorhaben geopfert, das als ein typisches Beispiel alter Ahrensburger Siedlung durch die Stadtplanung erkannt worden ist.

Der Auffassung, dass private Belange grundsätzlich nicht in die Abwägung und damit nicht in die getroffenen Festsetzungen eingeflossen sind, wird somit deutlich widersprochen.

b) Wesentliche Ziele der Stadt Ahrensburg ist die Aufwertung der Innenstadt, Verhinderung weiteren Kaufkraftabflusses in das Umland sowie eine Verbesserung der stadträumlichen und stadtfunktionalen Blockbereichs, insbesondere des Blockinnenbereichs. Durch die Entwicklung neuer Verkaufsflächen, der Neugestaltung des Blockinnenbereichs sowie einer Umgestaltung der Klaus-Groth-Straße und einer neuen komplexen Tiefgaragenkonzeption können die o.g. stadtentwicklungsplanerischen Ziele erreicht werden. Da das bestehende Planrecht dieser Entwicklung entgegensteht, ist die Kommune verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Bauleitpläne aufzustellen.
Die Einbeziehung sonstiger Bereiche erfolgte auch aus dem Grund bestehender baulicher und stadtfunktionaler Missstände, jedoch auch aus der Überlegung den gesamten Blockbereich planerisch zu würdigen, und insbesondere die privaten Belange der benachbarten Umgebung in die Planung und Abwägung mit einzubeziehen.

c) Die dargestellten Ausführungen zu den Bereichen, die nicht vorhabenbezogen, jedoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden sind, sind grundsätzlich richtig. Die sonstigen inhaltlichen Ausführungen werden jedoch nicht geteilt. Insbesondere die bisherigen rechtswirksamen Festsetzungen zur Art der Nutzung (Bebauungsplan Nr. 43) sehen für die Grundstücke Bei der Doppeleiche ein Allgemeines Wohngebiet vor. V.a die Bestandssituation vor Ort (und damit auch die Intention der Grundeigentümer bei den Nutzungszielen) wie auch die stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg belegen und benötigen jedoch ein Kerngebiet, als typische urbane Baugebietskategorie mit den typischen Merkmalen, wie Blockrandbebauung, eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen und den typischen Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen. Die ist hier der Fall. Auch der Bereich des ALDI - Grundstücks ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, jedoch liegt er im Bereich, der nicht vorhabenbezogen ist. Die Aussage, dass hier keine Gestaltungsvorgaben durch einen Durchführungsvertrag geregelt sind, ist somit richtig – aufgrund der gesetzlichen Vorgaben jedoch auch nicht möglich.

[redacted]

d) **1.2 Fehlerhafte Abgrenzung des Vorhabenbereichs**

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur für ein Gebiet zulässig, in dem der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ ist, den Inhalt des Vorhabenplanes umzusetzen. Hiervon muss sich die planende Gemeinde überzeugen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger hinsichtlich aller Grundstücke im Vorhabenbereich grundsätzlich Grundstückseigentümer ist oder sonst eine privat-rechtliche, langfristige Befugnis zur baulichen oder sonstigen Nutzung (z. B. Erschließungsfunktion) der Grundstücke hat.

Der Vorhabenbereich umfasst auch das Flurstück Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg, das im Eigentum unserer Mandantschaft steht. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan „ANL“ Anlieferungszone Einkaufszentrum fest. Dieses Grundstück steht (bisher) weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch gibt es eine Nutzungsbefugnis zu seinen Gunsten.

1.3 Sicherung der städtebaulichen Konzeption durch den Durchführungsvertrag

e) **1.3.1 Einbeziehung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes kann dahingehend verstanden werden, dass zur Sicherung des städtebaulichen Ziels einer attraktiven Gestaltung der Klaus-Groth-Straße und Entwicklung zu einem Kerneinkaufsbereichs (Magnetwirkung) auch die Entwicklung einer Fläche südlich der Klaus-Groth-Straße für die „Umsiedlung“ des bisherigen Penny-Marktes gemeinsam mit dem Vorhabenträger erfolgt sei. Sollte eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 in dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 83 mit einbezogen worden sein, so stellt sich die Frage, ob eine entsprechende Forderung von Seiten der Stadt Ahrensburg angemessen ist. Sollte sie nicht angemessen sein, führte dies zur Nichtigkeit des Durchführungsvertrages, § 11 Abs. 2 BauGB. Dann wäre gleichzeitig die Sicherung der Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 verfolgten städtebaulichen Ziele nicht mehr gesichert.

f) **1.3.2 Betreiberpflichten für die Mieter des Einkaufszentrums**

Kernziel und Hauptrechtfertigungselement der gesamten Planung ist es, dass die Planung dazu dient, städtebauliche Missstände im Innenbereich der Stadt Ah-

Auch die Aussagen zur so genannten „Angebotsplanung“ sind richtig dargestellt. Das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ und des „Durchführungsvertrages“ können jedoch nur dann, gemäß § 12 BauGB, angewendet werden, soweit sich ein Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist zur Durchführung des baulichen Vorhabens verpflichtet. Dieser Vorhabenträger ist für diesen Bereich nicht existent, deswegen können sonstige Regelungen zu baulichen Anlagen und zur Gestaltung nur in einer „normalen“ Angebotsplanung“ formuliert und festgesetzt werden.
Das Gebäude an der Ecke Klaus-Groth-Straße / Reeshoop ist sicherlich ein typisches Beispiel des gründerzeitlichen Siedlungsbaus von Ahrensburg. Da es sich bei dieser baulichen Anlage jedoch nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt und auch die architekturhistorischen Details des Gebäudes als nicht sehr markant beurteilt werden, wird im Rahmen der Abwägung den bereits geschilderten stadtplanerischen Entwicklungszielen der Vorrang eingeräumt. Auch nach Wegfall dieses Gebäude ist nicht mit einem merkbaren Gestaltverlust des Ahrenbsburger Stadtbildes zu rechnen.

d) Der 1. Satz des § 12 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:
„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 *(Anm.: Satzungsbeschluss)* verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Somit ist nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber voraussetzt, dass der Vorhabenträger zu Beginn des Aufstellungsverfahrens oder während des Aufstellungsverfahrens bereits zwingend im Besitz aller notwendigen Grundstücke sein muss. Der Vorhabenträger muss sich jedoch verpflichten innerhalb einer bestimmten Frist das bauliche Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens vor Beginn der baulichen Umsetzung muss also der Vorhabenträger entweder Eigentümer der Flächen sein oder sonstige rechtliche Verfügungsbefugnisse besitzen.

[redacted]

rensburg dadurch zu beseitigen, dass ein neues, attraktives Einkaufszentrum geschaffen wird, das auch Magnetwirkung für die sonstige Innenstadt hat. Gerade deshalb wird auch das besondere Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um sich auch der Umsetzung dieses Projekts zu vergewissern. Der verfolgte städtebauliche Zweck kann jedoch nur dann erreicht werden, wenn sich im durch den Investor zu errichtenden „Einkaufszentrum" auch tatsächlich und langfristig nicht nur der SB-Markt, sondern auch die anderen Geschäfte halten. Daher ist es erforderlich, im Durchführungsvertrag eine entsprechende Betreiberpflicht für das Einkaufszentrum oder zumindest den SB-Markt festzuschreiben. Denn anderenfalls würde ein städtebaulicher Missstand nur durch einen neuen ersetzt, nämlich einen großen leer stehenden Gebäudekomplex einschließlich der damit verbundenen Nachteile für die Umgebung, die wenn überhaupt nur bei der Verwirklichung des städtebaulichen Ziels, eine Magnetwirkung durch ein „betriebenes" Einkaufszentrum zu schaffen, gerechtfertigt werden könnten.

g) **2. Fehlende Normenklarheit**

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung des Flurstücks Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg in den Vorhabensbereich ist weiter darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen für einen Teil dieses Flurstückes nicht ausreichend deutlich sind.

Für diesen, in den Vorhabenbereich einbezogenen Teil des Flurstückes wird entsprechend der Planzeichnungen festgesetzt: „ANL" Anlieferungszone Einkaufszentrum. Der Inhalt dieser Festsetzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs oder den textlichen Festsetzungen, ebenso wenig wie in der Begründung erläutert.

Zwar ist es zulässig, innerhalb des Vorhabenbereichs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abzuweichen. Jedoch ist auch dann eine Erläuterung erforderlich. Stattdessen sind Hinweise in der Begründung (in anderem Zusammenhang) so zu verstehen, dass die Anlieferungszone insgesamt „eingehaust" werde. Damit wird der Eindruck erweckt, dass bereits beginnend bei der Straße Bei der Doppeleiche und damit unmittelbar angrenzend an das Gebäude Bei der Doppeleiche 1 eine „Einhausung" vorgenommen wird, also ein Gebäude errichtet wird. Wenn dies zuträfe, würde ohne Zustimmung unserer Mandantschaft auf ihrem Grundstück gebaut.

e) Die Frage nach zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger zur Sicherung der baulichen und nutzungsmäßigen Umsetzung des 1. Bauabschnitts südlich der Klaus-Groth-Straße (u.a. Umsiedlung des Penny-Markts) ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Abwägungsthematik zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83. Für die weitere innerstädtische Entwicklung, insbesondere zur angestrebten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung für die Ahrensburger Innenstadt, ist der 1. Bauabschnitt jedoch äußerst wichtig und steht natürlich im funktionalen Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83. In der Zwischenzeit haben bereits die Bauarbeiten im Bereich des 1. Bauabschnitts begonnen. Die Sicherung der gesamtheitlichen Zielsetzung für die weitere Entwicklung der Innenstadt, kann somit als gewährleistet betrachtet werden.

f) Die grundsätzlichen Ausführungen zur Wirkungsweise des Planungsinstruments „vorhabenbezogenen Bebauungsplan" werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird insbesondere mit dem SB-Markt und den anderen vorgesehenen Nutzern entsprechende Mietverträge schließen. Eine im Durchführungsvertrag vorzusehende Betreiberpflicht ist durch die Bedingungen und Regelungen des BauGB nicht gedeckt und erscheint im Hinblick auf grundsätzliche ökonomische Rahmenbedingungen, die auch die Baugesetzgebung nicht beeinflussen kann, als rechtlich sehr bedenklich.

g) Das gewählte Planzeichen ANL ist sehr wohl in der Planzeichenlegende erklärt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesen Bereich für die Anlieferung näher erläutern, eine entsprechende Ergänzung erfolgt in der anstehenden Überarbeitung der textlichen Erläuterungen. Zur Klärung der genauen Dimensionen der Einhausungen innerhalb der gekennzeichneten Anlieferzone wird ein separater Beiplan erstellt werden, die der Begründung beigefügt wird. Die Anlieferzone des SB-Marktes wird entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens komplett eingehaust, ein Rolltor ist nicht vorgesehen. Die zweite Anlieferzone wird komplett überdacht und in Teilen nach Osten (zu den Gebäuden der Großen Strasse) abgeschirmt, ein Rolltor ist hier ebenfalls nicht vorgesehen. Eine hochbauliche Anlage auf dem Flurstück Nr. 244 Flur 9 ist nicht vorgesehen.

[redacted]

h)

3. Fehlende Erschließung

Die Erschließung des gesamten Einkaufszentrums soll über das Grundstück unserer Mandantschaft, in den Teilbereich des Flurstückes Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg erfolgen. Dies ist ohne die – bisher nicht gewährte – Zustimmung des Grundeigentümers nicht möglich.

Die Zufahrt zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 dient bisher *faktisch* der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen der Anlieger und der öffentlichen Stellplatzeinrichtung im Innenbereich des Karrees. Eine öffentliche Widmung zu diesem Zweck liegt jedoch noch nicht vor (vgl. Lärmgutachten Ziffer 4.1, Seite 10 entspricht Beschlussvorlage Seite 121). Auch eine Widmung, mit der auch der Widmungsumfang bestimmt wird, ist nur mit der Zustimmung des Eigentümers möglich. Der faktische Gebrauch eines Grundstückes kann höchstens über das wegerechtliche Institut der „Widmung kraft unvordenklicher Verjährung" bei einer unangefochtenen entsprechenden Nutzung über mehrere Generationen ausnahmsweise einmal ohne entsprechenden Widmungsakt die Qualität eines öffentlichen Weges begründen. Auf dieses Rechtsinstitut kann hier offensichtlich nicht zurückgegriffen werden. Darüber hinaus ist jedoch auch der Umfang des faktischen Gebrauchs darauf beschränkt, dass die privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze in beschränktem Umfang angefahren werden. Die bisherige faktische Nutzung wäre also noch nicht einmal geeignet, überhaupt ein Indiz dafür liefern zu können, dass der Grundstückseigentümer einer Nutzung der Zufahrt zwischen seinen beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden für ein gesamtes Einkaufszentrum zustimmen könnte, das über eine Gesamtfläche von mehr als 6.000 qm verfügt, die sich auf einen SB-Markt, fünf Fachmärkte, zwei Textilläden, vier weitere „Läden" und drei weitere „Shops" sowie verschiedene Gastronomiebereiche zuzüglich der Anlieferung eines weiteren SB-Marktes (ALDI) bezieht.

i)

Den Planungsunterlagen ist zu diesem Punkt auch nicht zu entnehmen, dass Alternativen für die Ver- und Entsorgung geprüft worden wären. Dabei wäre dies bereits unter dem Gesichtspunkt der mit der Ver- und Entsorgung verbundenen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen der Anlieger der Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 im Rahmen des Umweltberichts gemäß Nr. 2 d) Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB erforderlich gewesen.

h) Das Grundstück der Zufahrt zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 ist nicht im Eigentum der Stadt Ahrensburg, jedoch ist auf dem angesprochenen Grundstück ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ahrensburg eingetragen. Mit dieser Befugnis sicherte die Stadt Ahrensburg die Erschließung und Erreichbarkeit der über Jahrzehnte öffentlich genutzten Stellplätze im Blockinnenbereich, obwohl die Erschließungsflächen wie auch die Stellplatzflächen nie öffentlich gewidmet waren. Öffentlich gewidmete Parkplätze sind hier im Blockinnenbereich nicht vorhanden. Der Vorhabenträger und die Stadt Ahrensburg stehen z.Z. in intensiven Verhandlungen mit dem Grundeigentümer, um entsprechende einvernehmliche Vereinbarungen herzustellen.
§ 12 BauGB: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 (Anm.: Satzungsbeschluss) verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Somit ist nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber voraussetzt, dass der Vorhabenträger zu Beginn des Aufstellungsverfahrens oder während des Aufstellungsverfahrens bereits zwingend im Besitz aller notwendigen Grundstücke sein muss. Der Vorhabenträger muss sich jedoch verpflichten innerhalb einer bestimmten Frist das bauliche Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens vor Beginn der baulichen Umsetzung muss also der Vorhabenträger entweder Eigentümer der Flächen sein oder sonstige rechtliche Verfügungsbefugnisse besitzen.

[redacted]

4. Mängel bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

j) **4.1 Herabstufung von Baugebieten**

Der Bereich der Grundstücke Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 ist in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und in dem bisher verbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diesen rechtsverbindlichen Festsetzungen entsprechen die Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5. Nunmehr soll auch für diesen Bereich die Festsetzung „Kerngebiet" (MK) verbindlich werden. Die entsprechende Einbeziehung in den Umgriff des Bebauungsplans und die Erstreckung dieser Festsetzung, die vor allem die Errichtung des Einkaufszentrums ermöglichen soll, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Denn an der Straße Bei der Doppeleiche, insbesondere auf den Grundstücken meiner Mandantschaft, bestehen keine städtebaulichen Missstände und die weitere Entwicklung muss nicht durch neue Bebauungsplanfestsetzungen gesichert werden; die Festsetzung entspricht auch nicht der tatsächlichen Nutzung.

Der einzige Grund für eine entsprechende Einbeziehung in den Umgriff des Bebauungsplans überhaupt bzw. die Ausdehnung des Bereichs Kerngebiet für diese Grundstücke, obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes z.B. auch ein „Mischgebiet" (MI) ausgewiesen ist, kann es vielmehr sein, die „Schutzwürdigkeit" der auf den Grundstücken verwirklichten Wohnnutzung herabzusetzen. Besonders krass ist diese „Abstufung", weil die Stadt hier sogar eine Abstufung um quasi „zwei Zonen" vornimmt, nämlich vom Allgemeinen Wohngebiet auf ein Kerngebiet, und nicht etwa auf ein Mischgebiet.

Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dient *vorwiegend* dem Wohnen. Geschäfte, die nicht nur der Versorgung der Einwohner des Wohngebietes dienen, sind unzulässig. In einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO können sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Schließlich dient das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO *vorwiegend* der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Vor dieser gesetzlichen Wertung und dem tatsächlichen verwirklichten Bestand kann daher die Herabstufung nur vor dem Hintergrund verstanden werden, dass in der Lärmuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 83 Ahrensburg vom 1. April 2006 (Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz, Anlage 10 und Seiten

i) Die grundsätzliche technische und verkehrliche Erschließung des Blockbereichs ist durch die Gegebenheiten der Bestandssituation definiert. Der Blockbereich ist durch die umgebenden öffentlichen Erschließungsflächen grundsätzlich als erschlossen zu beurteilen. Lärmbeeinträchtigungen wurden fachgutachterlich untersucht, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan bzw. als Auflage in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden (u.a. Nachtanlieferungsverbot, Einhausung bzw. Teileinhausung der Anlieferzone, festgesetzte Lärmpegelbereiche). Eine grundsätzliche andere Konzeption der Erschließung des Einkaufszentrums kann aufgrund der Lage und der Situation des Gebietes und insbesondere aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen und stadträumlichen Zielsetzungen im Innenstadtbereich nicht in Betracht kommen. Geruchsbeeinträchtigungen aufgrund der zukünftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich im Kerngebieten allgemein zulässig sind. Im Weiteren wird durch entsprechende Prüfungen und Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

j) Die Aussage, dass sowohl im bisher rechtwirksamen Flächennutzungsplan wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 43 der angesprochene Bereich als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist, ist korrekt. Der Nutzungsbestand entspricht jedoch nicht mehr diesen Nutzungsfestsetzungen. Insbesondere sind in den Erdgeschoßbereichen der angesprochenen Gebäude Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen zu finden, die keinesfalls nur der Versorgung der Einwohner des Gebietes selbst dienen, sondern einen eindeutigen überörtlichen, in Teilen auch gesamtstädtischen Einzugsbereich haben, und letztendlich durch die Intention des Eigentümers erfolgten. Insoweit muss festgehalten werden, dass der angesprochenen Bereich, aufgrund der bestehenden Nutzungen, keinem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Bestandssituation stellt eindeutig ein typisches, innerstädtisches Kerngebiet in zentraler Lage dar. Dies entspricht auch den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg für den Bereich. Eine Neueinstufung des Bereich bzgl. der Baugebietskategorien ausschließlich aufgrund immissionsrechtlicher Betrachtungen ist definitiv nicht erfolgt.

112 ff. zur Beschlussvorlage vom 4. April 2006 für den Bau- und Planungsausschuss und den Umweltausschuss) festgestellt wurde, dass die höchsten Lärmimmissionen an der Südseite der Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 zu erwarten sein werden.

Die Herabstufung hat zum einen planschadensrechtliche Relevanz. Die Voraussetzungen des § 42 Abs. 3, 4 BauGB sind erfüllt. Auch insoweit ist bisher das Abwägungsmaterial nicht vollständig zusammengestellt worden. Denn im Entwurf der Begründung ist nicht ersichtlich, dass die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel berücksichtigt worden seien. Anderes könnte höchstens dann gelten, wenn im Durchführungsvertrag abschließend geregelt worden ist, dass der Vorhabenträger auch etwaige Planentschädigungszahlungen oder Grundstücksübernahmen trägt.

Zum anderen kann diese Herabstufung zu Fehlern im Abwägungsvorgang selbst führen, nämlich dazu, dass die untereinander zum Ausgleich zu bringenden Interessen nicht entsprechend ihrer objektiven Wertigkeit beurteilt und in die Abwägung eingestellt werden. Dies ergibt sich daraus, dass mit Blick auf die Lärmimmissionen für die Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 neben den tatsächlichen Mängeln bei der Ermittlung (hierzu unten 4.2.2) auch falsche rechtliche Annahmen hinsichtlich des Schutzniveaus im Abwägungsprozess zugrunde gelegt werden. Denn es ist zu beachten, dass alle in der Planung zu berücksichtigenden Orientierungswerte (DIN 18005/1/1), Immissionsrichtwerte (TA Lärm, AVV Baulärm), Vorsorgewerte (LärmSchRL 97) und Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) um mindestens 5 bis 10 Dezibel in der Schutzbedürftigkeit zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet einerseits und einem Kerngebiet andererseits variieren. Darüber hinaus sieht etwa die TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ein erhöhtes Ruhebedürfnis für die Zeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr vor, das in Kerngebieten nicht besteht. Der Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr ist jedoch – wie der Lärmgutachter selbst feststellt und sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung für jedermann ergibt, der Zeitraum, in dem die höchste Dichte für die Anlieferung des Einkaufszentrums, jedenfalls für den SB-Markt zu erwarten sein wird und zu dieser Zeit auch noch die lärmintensivsten Fahrzeuge, nämlich Kühltransporter, anfahren werden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Lärmintensität bereits bei Pegeln von 3 bis 5 Dezibel deutlich wahrnehmbar ist und ab 5 Dezibel von einer *Verdoppelung* des Lärmeindrucks auszugehen ist; der Lärmeindruck entwickelt sich also nicht linear.

Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung geht auf diese besondere Situation nicht ein. Es wird lapidar festgestellt, dass die Orientierungsgrenzwerte (für die *geringere* Schutzbedürftigkeit Kerngebiet) entsprechend der Erkenntnisse des Lärm-

Darüber hinaus sind die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebiets gemäß der BauNVO (Baunutzungsverordnung) entsprechend der Bestandssituation und der angestrebten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen modifiziert festgesetzt worden. Das Wohnen ist als allgemein zulässig festgesetzt worden, oberhalb des 1. Obergeschosses sind im Kerngebiet außerhalb des Vorhabenbereichs nur Wohnungen zulässig 8wird im 2. Entwurf berücksichtigt). Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist nicht korrekt. Eine planschadensrechtliche Relevanz kann entsprechend nicht erkannt werden, da alle bisher ausgeübten Nutzungen auch weiterhin zulässig sein werden.
Darüber hinaus wird die Einschätzung einer „Herabstufung“ in keinster Weise geteilt. Es handelt sich grundsätzlich um eine planungsrechtlich und städtebaulich begründete Neueinstufung der Baugebietskategorie aufgrund der Gegebenheiten vor Ort. Im Sinne des Werterhalts von Grundstücken müsste wohl eher von einer „Aufwertung“ und „Wertsteigerung“ gesprochen werden, obwohl diese Einschätzung nicht abwägungsrelevant ist.
Das Lärmgutachten bezieht sich natürlich auf die Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Basis der gutachterlichen Bewertung war das festgesetzte Kerngebiet aufgrund der Bestandssituation und der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung (dieser Abwägungsvorgang ist sehr wohl und sehr differenziert in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt und abgehandelt) sowie die entsprechenden gesetzlichen Regelungen wie u.a. TA Lärm und 16. BimSchV. Dier Auffassung, dass Abwägungsfehler („Herabzonung, um ein niedrigeres Schutzniveau für die vorhandene Bebauung zu erhalten“) aufgrund einer „fingierten“ Kategorieänderung bei den Baugebieten begangen wurden, wird hiermit deutlich zurückgewiesen.

[redacted]

gutachtens eingehalten werden. Der Lärmgutachter selbst geht zwar unter Ziffer 8.3.1.1 (Seite 18 des Lärmgutachtens und Seite 129 der Beschlussvorlage) auf diese Herabzonung ein, jedoch kann der Lärmgutachter hier eine Abwägung nicht anstelle der Gemeinde vornehmen und der Gemeinderat selbst muss ermitteln, erörtern und abwägen, inwieweit er die Herabzonung für gerechtfertigt hält, um gerade ein niedrigeres Schutzniveau der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, ohne dass diese Herabzonung (im Übrigen) zur Erreichung städtebaulicher Ziele erforderlich wäre.

4.2 Immissionssituation

k)

4.2.1 Fehlende Berücksichtigung von Geruchsimmissionen

Den Entwürfen des Bebauungsplans und den Entwürfen der Vorhabenpläne ist nicht ausdrücklich zu entnehmen, wo die Entsorgungsflächen (Abfallbehälter) des Einkaufszentrums insgesamt sind und auf welchem Wege diese entsorgt werden. Insoweit ist das Abwägungsmaterial noch lückenhaft.

Sollte auch die Entsorgung des Einkaufszentrums insgesamt über die Zufahrt zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 erfolgen, könnte dies auch mit erheblichen Geruchsbelastungen für die Bewohner der Gebäude verbunden sein. Denn aufgrund der abfallrechtlichen Vorgaben sind organische Abfälle („Bioabfall") getrennt zu lagern und zu entsorgen. Bei einem SB-Markt mit einem großen Frischgemüse-, Obst- und Fleischanteil stellen die entsprechenden Abfälle eine erhebliche Menge dar. Darüber hinaus sind entsprechende Abfälle aus den gastronomischen Einrichtungen im Einkaufszentrum zu berücksichtigen. Gastronomische Einrichtungen werden darüber hinaus durch geruchsintensive Spezialfahrzeuge für Speisereste einerseits und Altfette / Rückstände Fettabscheider andererseits entsorgt. Die entsprechenden Belastungen sind zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

l)

4.2.2 Fehler in der Ermittlung der Grundlagen für die Lärmprognose

4.2.2.1 Unter Ziffer 5.1.2.3 und 5.1.2.4 sind die Grundlagen für die Lärmprognose im Rahmen der Anlieferung des Einkaufszentrums dargelegt (Seite 13 des Lärmgutachtens = Seite 124 der Beschlussvorlage). Hinsichtlich dieser Grundlagen sind folgende Mängel festzustellen:

- Es ist nicht durchgehend aufgeschlüsselt, ob es sich bei der Anlieferung um ein- oder zweizügige LKW handelt. Bei der Anlieferung durch zweizügige LKW

k) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Vorhabenpläne können aufgrund üblicher Darstellungsmaßstäbe nicht alle funktionalen Details der zukünftigen Nutzungsausübungen aufzeigen.
Die grundsätzliche Entsorgung des Einkaufszentrums erfolgt über die angesprochene Zufahrt von der Straße bei der Doppeleiche. Insbesondere für organische Abfälle (Obst, Gemüse, Fleisch etc) wird ein gekühlter Abfallbehälter innerhalb der Einhausungszone des SB-Warenmarktes vorgesehen. Sonstige einzuhaltende abfallrechtliche Vorgaben werden im Rahmen der Baugenehmigung sowie durch die zuständigen Behörden gewährleistet werden.
Im Übrigen sind die angesprochenen Einzelhandelsnutzungen sowie Einrichtungen der Gastronomie allgemein zulässige Nutzungen in einem Kerngebiet (und darüber hinaus mit eingeschränkten Dimensionen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig). Eine Notwendigkeit der zusätzlichen Analyse des Themas „Geruchsentwicklung" im Rahmen der Bauleitplanung bzw. des Umweltberichts wird nicht gesehen.

l) Die Lärmuntersuchung unterscheidet nicht zwischen 1- und 2-zügigen LKW, sondern nur zwischen LKW und Lieferwagen. Für die Emissionsansätze werden Mittelwerte berücksichtigt. Dies gilt auch für Entladedauern und Rangierzeiten. Insgesamt werden 3h Entladetätigkeit pro Tag für den SB-Markt und zusätzlich 0,75 h für die Rampe des Ladens A berücksichtigt. Die Emissionsansätze "Entladen" beinhalten insbesondere Geräusche durch Palettenhubwagen, Roll- und Gittercontainer.

stellt sich die Frage, ob die Annahme eines Entladezeitraums von 30 Minuten zutreffend ist. Weiter ist zu ermitteln, ob bei der Entladung eines doppelzügigen LKW zusätzlicher Rangierbedarf erforderlich ist oder ob zusätzliche Immissionen durch Palettenwagen, Roll- oder Gitterrollcontainer auftreten werden.

- Sollte auch die Entsorgung des Einkaufszentrums über diesen Bereich erfolgen, so sind die Entsorgungsfahrzeuge in die Ermittlung mit einzubeziehen.
- Es ist nicht berücksichtigt worden, dass (hoffentlich!) auch das Fleisch täglich in Kühl-LKW und (ebenso hoffentlich!) auch die Tiefkühlware mit entsprechenden Fahrzeugen angeliefert wird. Es ist hinsichtlich dieser besonders lärmintensiven LKW also nicht von zwei Fahrzeugen täglich, sondern von mindestens 3, 4 entsprechenden Kühlfahrzeugen pro Tag auszugehen.
- Neben den Anlieferungen des SB-Marktes wird lediglich noch die Anlieferung „für den Textilmarkt" berücksichtigt. Es wurde also nicht ermittelt, mit welchen Verkehren für folgende weitere Bereiche des Einkaufszentrums gerechnet werden muss:
  - ein weiterer Textillade(n)
  - insgesamt fünf Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächen: 640 qm, 630 qm, 600 qm, 500 qm und 450 qm,
  - vier weitere Läden,
  - drei Shops,
  - verschiedene gastronomische Einrichtungen.

Zusätzlich zu den Geräuschen auf den Fahrwegen (direkte An- und Abfahrt) wurden durchschnittlich 1 Minute Rangierzeit für jeden LKW sowie 0,5 Minuten je Lieferwagen berücksichtigt.
Spezielle Müllfahrzeuge werden in der Lärmuntersuchung nicht berücksichtigt. Die Entsorgung des SB-Marktes erfolgt weitgehend durch die anliefernden LKW. Nach dem Entladen werden mit Papier, Pappe, Folien und anderen Verpackungsmaterialien gefüllten Gitterrollcontainer die leeren LKW geschoben.
Fleischanlieferungen erfolgen täglich, TK-Waren dagegen nur 2 x wöchentlich (vgl. Lärmuntersuchung Ziffer 5.1.2.3).
Die zweite Anlieferrampe war zum Zeitpunkt der Bearbeitung für einen Textilmarkt vorgesehen. Die Lärmuntersuchung berücksichtigt hier die Geräusche für eine LKW-Anlieferung pro Tag.
Die Fahrgeräusche etwaiger über die Tiefgarage anliefernden Fahrzeuge sind in den Ansätzen für die Tiefgaragenzufahrt enthalten.

m) 4.2.2.2 Ebenso wenig wurde die besondere „Anfahrtssituation" für die Anlieferungsfläche für das Einkaufszentrum im Rahmen der eingehausten Rangierzone und für den ALDI-Markt berücksichtigt. Die besondere Situation ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Die Anfahrt erfolgt „schluchtartig" unmittelbar zwischen den beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden Bei der Doppeleiche 1 und Bei der Doppeleiche 3 bis 5. Im Rahmen des Verkehrslärms wurde diese besondere Situation nicht aufgenommen. Hier wurde allein auf die Belastung auf der Straße Bei der Doppeleiche angestellt. Ebenso wenig wurde dieser Faktor bei der Berücksichtigung des Gewerbelärms hinsichtlich der Anlieferung des ALDI-Marktes und des Einkaufszentrums mit eingestellt. Neben der Lärmentwicklung und den Lärmspitzen beim Rangieren und Entladen ist hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf die Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und Bei der Doppeleiche 3 bis 5 zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzubeziehen, welche zusätzlichen Belastungen dadurch entstehen, dass die LKW unmittelbar vor dem Haus noch auf der Straße Bei der

m) Die Geräusche der an- und abfahrenden LKW erfolgen über die Erschließungsstraße zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 1 und 3-5. Diese Straße ist nicht öffentlich gewidmet. Deshalb sind die entsprechenden Geräusche nicht dem Straßenlärm zuzurechnen, sondern zusammen mit den übrigen Gewerbelärmimmissionen zu beurteilen (siehe Ziffer 5.1.2.6 der Lärmuntersuchung sowie Linienschallschallquelle "Er1" in Anlage 5.2.3).
In Abschnitt 8.3.1.2 werden Spitzenpegel für besonders laute Einzelereignisse (z.B. Entspannungsgeräusch LKW-Bremse) beurteilt.

[redacted]

Doppeleiche bremsen und auf das Grundstück einfahren und welche besonderen Entwicklungen des Lärms, aufgrund der engen „Straßenführung“ auf dem Grundstück unserer Mandanten zwischen den beiden Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der unter 4.2.2.1 und 4.2.2.2 genannten Mängel bei der Ermittlung der Grundlagen für die Lärmprognose stellt sich bereits die Frage, ob die vom Gutachter vorgeschlagenen Lösungen einer Lärmschutzwand mit Einhausung überhaupt ausreichend sind, um einerseits die Zusatzbelastungen durch weitere Verkehre und andererseits mit Blick auf die besondere Einfahrtsituation dem Lärmschutzbedürfnis der Bewohner der Gebäude ausreichend Rechnung zu tragen.

n) **4.2.3 Berücksichtigung der Vorbelastung**

Im Rahmen der Abwägung ist auch die Gesamtlärmbelastung der Gebäude Bei der Doppeleiche 1 und Bei der Doppeleiche 3 bis 5 zu berücksichtigen. Im Lärmgutachten wird auch festgestellt, dass bereits durch die Verkehre auf der Straße Bei der Doppeleiche Lärmbelastungen der Gebäude gegeben sind, die an der der Straße zugewandten Seite bereits unter dem Vorsorgegesichtspunkten bedenklich sind. Umso schutzbedürftiger ist die dem Lärm abgewandte Südseite der Gebäude.

o) **4.2.4 Nachteile insbesondere für das Gebäude Bei der Doppeleiche 1 durch die Verwirklichung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen**

Unter Ziffer 8.2.3 (Seite 17 des Lärmschutzgutachtens = Seite 128 der Beschlussvorlage) schlägt der Gutachter vor, die Anlieferungszone des Einkaufszentrums mit einer Lärmschutzwand von mindestens 5,30 m Höhe und 22 m Länge in massiver Bauweise ohne Öffnungen / Schlitze, ergänzt um ein Dach zur kompletten Einhausung bis zum Hauptgebäude des Einkaufszentrums zu versehen. Dieser Vorschlag wird im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Bebauungsplan übernommen. Das Ergebnis ist, dass nun nur wenige Meter (ca. 6 Meter) von Wohn- und Geschäftsnutzungen im Gebäude Bei der Doppeleiche 1 durch den Plan die Zulässigkeit einer solchen massiven, erdrückend wirkenden „Bunkerwand“ begründet wird, die bis in das zweite Geschoss des Gebäudes Bei der Doppeleiche 1 reicht. Da es sich hierbei auch noch um die Südseite des Gebäudes handelt, wird der Licht- und Sonneneinfall erheblich gemindert.

Aus dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung ist nicht ersichtlich, dass sich die Gremien bisher über diese negativen Auswirkungen solcher „Lärmschutzmaß-

n) Die Beurteilungspegel für den Gesamtlärm sind in Anlagen 5.3.1 bis 5.3.4 der Lärmuntersuchung dargestellt. Für das Gebäude Bei der Doppeleiche 3-5 ergeben sich an der Rückseite Pegelerhöhungen von rechnerisch 1 bis 2 dB(A) (Anlieferzone mit LS-Wand) und im Fall einer Einhausung sogar Verbesserungen der Lärmsituation (vgl. Abs. 8.3.3 der Lärmuntersuchung).

o) In diese Zusammenhang wird u.a. auf das bestehende Planrecht verwiesen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 43 wäre im Blockinnenbereich (im jetzigen Vorhabenbereich) ein zwei- bis dreigeschossiges „Parkhaus“ planungsrechtlich zulässig gewesen. Die mögliche Höhenentwicklung wäre teilweise über die Höhenentwicklung des Einkaufszentrums hinaus gegangen.
Eine Wertminderung oder Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei bestehenden Nutzungen oder baulichen Einrichtungen, aufgrund der Festlegungen im aktuellen Planrecht, kann deshalb nicht erkannt werden.

nahmen“ auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Besonnung) und den Grundstückswert (Wertminderung durch den Eindruck des „Eingeschlossenseins“ und fehlendes Tageslicht) berücksichtigt worden seien.

p) **4.2.5 Lärmsituation während der Baumaßnahmen**

Das Lärmgutachten hat auch für die Bauphase festgestellt, dass die höchste Belastung an den Gebäuden Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 zu erwarten sind. Es stehen Dauerlärmpegel von 70 dB(A) in Rede.

Die Vorschläge des Lärmgutachters, wie überhaupt nur (noch) zumutbare Werte durch besondere Maßnahmen bei der Baustelleneinrichtung und bei der Baudurchführung unter Umständen erreicht werden können, übernimmt die Stadt Ahrensburg bisher lediglich als „Hinweis und Empfehlung“ im Bebauungsplan. Damit sind die beschriebenen Maßnahmen jedoch nicht vom Festsetzungscharakter der Norm umfasst und haben keine verbindliche Wirkung.

Es ist bei diesem Erkenntnisstand davon auszugehen, dass auch insoweit der Einfluss von Lärmimmissionen auf die Grundstücke Bei der Doppeleiche 1 und 3 bis 5 noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden ist. Etwas anderes könnte dann gelten, wenn der Durchführungsvertrag verbindlich und etwa durch Vertragsstrafen ausreichend gesicherte Vorgaben dafür enthält, dass der Vorhabenträger sich zur Einhaltung der Vorgaben des Lärmschutzgutachters verpflichtet.

Weiter ist in diesem Zusammenhang entweder unter dem Gesichtspunkt der finanziellen Folgen der Planungen für die Gemeinde oder durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag eindeutig festzulegen, wer im Verhältnis zwischen der planenden Stadt und dem Vorhabenträger zum Ersatz für Schäden während der Bauarbeiten (vor allem Mietminderungen, Schäden an den Gebäuden, etc.) aufkommen wird.

q) **4.3 Sicherung der Erreichbarkeit bereits vorhandener privater Tiefgaragenstellplätze**

Bereits in unserer vorangehenden Stellungnahme hatten wir ausführlich dargelegt, dass die Erreichbarkeit privater Tiefgaragenstellplätze ausschließlich über die Tiefgarage des Einkaufszentrums nicht mit der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist. Denn hierdurch werden die Nutzer der privaten Tiefgaragenstellplätze einer hohen Gefährdung ausgesetzt; dies gilt insbesondere nachts und für Frauen.

p) Die besonderen Maßnahmen bei der Baustelleneinrichtung und bei der Baudurchführung sind als Hinweise in die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen und sind auch Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne
- Lärmarme Abbruchmaßnahme im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen, stattdessen sind für die Gründung Bohrpfahlwände vorgesehen
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmer sonstiger Kleinmaschinen
- sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt
- bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzere Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind
- hinsichtlich sämtlicher Baumaschinen sollten möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden, ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53

q) Die bisherige Situation des Blockinnenbereichs mit seinen räumlich wenig oder gar nicht nachvollziehbaren Teilbereichen aufgrund der Schwierigkeit der Orientierung, insbesondere zu Nachtzeiten, erfährt durch die Neukonzipierung der Gesamtorganisation des „Parkens“ insbesondere auch beim Thema „gesunder Wohnverhältnisse“ eine deutliche Verbesserung. Durch eine bessere Belichtung, besserer Beleuchtung sowie durch den Einbau von Videokameras und dem Einsatz von Wachpersonal wird das bestehende Gefährdungspotenzial und der angesprochene „Angstfaktor“ minimiert.

[redacted]

Darüber hinaus wird damit auch eine unzumutbare Beeinträchtigung für die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze begründet. Denn die Vermietbarkeit der Tiefgaragenstellplätze wird in Frage gestellt oder jedenfalls erheblich durch den mit ihrer Nutzung verbundenen „Angstfaktor" belastet werden.

Schließlich regelt der Bebauungsplan selbst (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) nicht verbindlich die Erreichbarkeit dieser vorhandenen Stellplätze. Im Rahmen der Begründung wird (in anderem Zusammenhang) darauf verwiesen, dass es sich um eine private und nicht um eine öffentliche Tiefgarage handele. Die Stadt kann jedoch die Erreichbarkeit vorhandener Tiefgaragenstellplätze nicht davon abhängig machen, dass ein privater Dritter (zu welchen Konditionen?) Durchgangsrechte einräumt. Daher ist eine entsprechende Sicherung unmittelbar im Bebauungsplan vorzunehmen.

r) **5. Offenlegung des Entwurfs des Durchführungsvertrages**

Auch der Inhalt des Durchführungsvertrages, der in jedem Fall vor Satzungsbeschluss, im mittlerweile nur noch sehr eingeschränkt möglichen Fall einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB vor Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung, zu schließen wäre, ist Teil der vorzunehmenden Abwägung. Darin können für die Abwägung wesentliche Punkte geregelt werden, wie sich auch aus den vorstehenden Ausführungen ergibt.

Spätestens vor dem Hintergrund der europäischen Richtlinien, zu deren Umsetzung u.a. das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 diente, ist auch der Entwurf des Durchführungsvertrages mit auszulegen. Denn Ziel der europarechtlichen Regelungen, durch die neben umweltrechtlichen Zielen auch Transparenz des Verfahrens erreicht werden sollte, ist es, den interessierten Kreisen in der Öffentlichkeit Kontroll- und Mitspracherechte hinsichtlich aller verfahrensrelevanten Informationen zu geben (Stichwort: Rechtsschutz durch Verfahren). Daher ist insoweit die Auslegung verfahrensfehlerhaft. Ich darf konkret darum bitten, mir den entsprechenden Entwurf noch unmittelbar zukommen zu lassen.

[redacted]

Aufgrund dieser „Optimierung" von Funktionsabläufen durch die Neukonzipierung des gesamten Tiefgaragenkomplexes wird eine unzumutbare Beeinträchtigung für die jeweiligen Eigentümer der bestehenden Tiefgaragenplätze oder für eine Vermietung nicht gesehen.
Eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan selbst (z.B. durch ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer oder Anlieger) ist möglich, aber nicht zwingend notwendig. Die Durchgangsrechte und die Erreichbarkeit der privaten Tiefgaragenstellplätze werden grundsätzlich im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ahrensburg, und nachfolgend durch entsprechende Baulasten gesichert werden. Darüber hinaus wird festgehalten, dass die momentane Erschließung der angesprochenen Tiefgaragenstellplätze über nicht öffentlich gewidmete Flächen erfolgt.

r) § 12 BauGB sieht nicht vor, dass der Entwurf des Durchführungsvertrags Bestandteil der Unterlagen sind, die zwingend öffentlich ausgelegt werden müssen. Auch mit der Entscheidung, den Inhalt des Vorentwurfs des Durchführungsvertrages nicht öffentlich auszulegen, sind keine automatischen Abwägungsfehler begangen worden. Der Verfasser der Stellungnahme formuliert richtig: spätestens vor Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zu ratifizieren. Alle sonstigen Einschätzungen, die der Verfasser der Stellungnahme aufgrund seiner Ausführungen trifft, sind durch die Regeln und Vorschriften der Baugesetzgebung nicht abgedeckt und werden zurückgewiesen. Im Weiteren unterliegt die Herbeiführung des so genannten „Stands nach § 33" (Vorweggenehmigungsreife) der Abwägung der Gemeinde und nicht der Einschätzung von betroffenen Privaten.

22. [redacted]

D-20354 Hamburg · Große Bleichen 21

Stadt Ahrensburg
Fachbereich VI Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Herr Thiele
Frau Becker
Manfred-Samusch-Straße 5

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Umwelt
25. Juli 2005
FB IV. | IV.1 | IV.2 | IV.4

[redacted]

22. Juli 2005

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Thiele,
sehr geehrte Frau Becker,

[redacted]

hung folgende

Stellungnahme

abgeben:

a) Nach unserer Prüfung ist der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus ist die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange fehlerhaft. Im Einzelnen:

[redacted]

22.
Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S WI/ afr
vom 22.07.2005

[redacted]

I.
Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

a) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan (nur) dann aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Eine solche Erforderlichkeit ist nur dann gegeben, wenn die angestrebte Planung überhaupt in der Lage ist, die mit ihr verfolgte städtebauliche Entwicklung auch tatsächlich herbeizuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet.

1. Ziele der Planung

In der Bürgerversammlung hatten Sie die Ziele der Planung mittels einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

b) **a) Beseitigung städtebaulicher Missstände**

Sie wiesen hier darauf hin, dass in der Randbebauung des zu überplanenden Quartiers zur Großen Straße hin häufig Ladenleerstände zu verzeichnen seien. Die angesiedelten Geschäfte hier und im übrigen Quartier stellten keine 1-a-Lage-Läden dar, wie dies in dieser Lage zu erwarten wäre. Die Geschäfte lüden nicht zum Flanieren und Verweilen ein; so habe etwa der an der Ecke Klaus-Groth-Straße / Große Straße befindliche Aldi die breite Schaufensterfront abgeklebt. Die Passagen zwischen der Großen Straße und dem Innenbereich des Quartiers seien nicht belebt. Als besonders „trostlos“ stellten Sie das Grundstück und die Umgebung des (ehemaligen) Kinos dar.

c) **b) Gestaltung des Ortsbildes**

Weiter erläuterten Sie, dass insbesondere in diesem Quartier und seiner Umgebung erhebliche „Bausünden“ der letzten Jahrzehnte auszumachen seien. Ebenso stellten Sie die Uneinheitlichkeit der Quartierbebauung dar. Sie reiche von vereinzelten, für die ersten Jahrzehnte des letzten Jahrhunderts für Ahrensburg typischen Stadthäusern am Reeshoop, über für die 1960er und 1970er typische Büro- und Geschäftshäuser in der Klaus-Groth-Straße, teilweise wuchtig ohne Rücksicht auf die Nachbarbebauung, teilweise in typischer Staffelung der Stockwerke, bis hin zu modernen Wohn- und Geschäfthäusern an der Straße bei der Doppeleiche. Mit Blick auf die Klaus-Groth-Straße betonten Sie das Ungleichgewicht auch zwischen der Bebauung der beiden Straßenseiten; dadurch entstehe ein erhebliches gestalterisches Ungleichgewicht. Schließlich machten Sie deutlich, dass die Betonung der Eckgebäude im Quartier bisher vollkommen fehle und damit die von diesen wesentlichen Elementen üblicherweise ausgehende Prägung des Stadtbilds des Quartiers.

a) Wesentliche Ziele der Stadt Ahrensburg ist die Aufwertung der Innenstadt, Verhinderung weiteren Kaufkraftabflusses in das Umland sowie eine Verbesserung der stadträumlichen und stadtfunktionalen Blockbereichs, insbesondere des Blockinnenbereichs. Durch die Entwicklung neuer Verkaufsflächen, der Neugestaltung des Blockinnenbereichs sowie einer Umgestaltung der Klaus-Groth-Straße und einer neuen komplexen Tiefgaragenkonzeption können die o.g. stadtentwicklungsplanerischen Ziele erreicht werden. Da das bestehende Planrecht dieser Entwicklung entgegensteht, ist die Kommune verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Bauleitpläne aufzustellen. Der Auffassung, dass das neue Planrecht diese verfolgte städtebauliche Entwicklung nicht herbeiführen kann, wird nicht geteilt.

b) Die Bestandsbeschreibung ist richtig dargestellt.

c) Die Bestandsbeschreibung ist richtig dargestellt.

d)

c) Ziele der Raumplanung

Ebenso haben Sie erklärt, dass Ahrensburg im Rahmen der Raumplanung als Mittelzentrum für die Umgebung gewertet werde. Damit komme der Stadt auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der Einzugsbereich unter anderem für den Einzelhandel, einschließlich großflächigem Einzelhandel, reiche über das Stadtgebiet hinaus. Eine von der Stadt erstmals 2002 beauftragte Einzelhandelsstudie weise ein erhebliches Käuferpotenzial für Ahrensburg aus, und dies sei mit dem bisherigen Angebot in Ahrensburg noch bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese Erkenntnisse habe eine Aktualisierung der Studie aus dem Juni 2005 bestätigt.

2. Umsetzung

e)

Die Stadt Ahrensburg will die beschriebenen Ziele mit dem städtebaulichen Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB umsetzen.

a) Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit § 12 stellt das BauGB eine besondere Gestaltungsform für die städtebauliche Planung zur Verfügung. Mit der „normalen" Angebotsplanung gibt die Stadt einen Rahmen vor, den die Grundstückseigentümer ausfüllen können, indem sie ihre Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans bebauen. Grundsätzlich hat die Gemeinde aber keine Möglichkeit, die Umsetzung der mit dem Plan vorgesehenen Planung zu „erzwingen". Anders im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Hier ist die Umsetzung des mit der Planung festgeschriebenen Projekts für den so genannten Vorhabenträger verpflichtend. Dies ist legitim, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Umsetzung eines vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Projekts dient. Die Gemeinde darf daher von diesem Instrument nur dann Gebrauch machen, wenn sie sich vor Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans davon überzeugt hat, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu verwirklichen. Dazu hat er nachzuweisen, dass er über die Flächen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen kann und dass die Finanzierung der gesamten Projektrealisierung gesichert ist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen eines so genannten Durchführungsvertrages gegenüber der Gemeinde, das Projekt tatsächlich zu realisieren. Wird das Vorhaben nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt realisiert, soll die Gemeinde den entsprechenden Bebauungsplan aufheben. Damit stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan grundsätzlich ein geeignetes städtebauliches Instrument dar, um ein konkretes städtebauliches Projekt umzusetzen.

d) Ebenso ist die landesplanerische Funktion der Stadt Ahrensburg sowie die Einzelhandelssituation der Stadt richtig dargestellt.

e) Die Grundsätze des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" gemäß § 12 BauGB sind weitgehend richtig wiedergegeben.
Der 1. Satz des § 12 Abs. 1 BauGB lautet komplett wie folgt:
„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 *(Anm.: Satzungsbeschluss)* verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Somit ist nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber voraussetzt, dass der Vorhabenträger zu Beginn des Aufstellungsverfahrens oder während des Aufstellungsverfahrens und auch nicht zum Satzungsbeschluß bereits zwingend im Besitz aller notwendigen Grundstücke sein muss. Der Vorhabenträger muss sich jedoch verpflichten innerhalb einer bestimmten Frist das bauliche Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens vor Beginn der baulichen Umsetzung muss also der Vorhabenträger entweder Eigentümer der Flächen sein oder sonstige rechtliche Verfügungsbefugnisse besitzen.

f)

b) Bebauungsplan Nr. 83 nur zum Teil vorhabenbezogen

Im konkreten Fall befinden sich im Umgriff des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht nur Flächen des Vorhabenträgers bzw. der Stadt, die ihm diese zur Verfügung stellen könnte, sondern zu einem wesentlichen Anteil Grundstücke Dritter, deren Erwerb durch den Vorhabenträger oder die Stadt auch gar nicht vorgesehen ist. Es ist grundsätzlich zwar möglich und rechtlich zulässig, in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzelne Grundstücke mit einzubeziehen, die nicht dem Vorhabenträger gehören. Allerdings dürfen diese Grundstücke dann nicht dazu erforderlich sein, das angestrebte städtebauliche Ziel / Projekt zu verwirklichen. Denn für diese Grundstücke bestehen die oben beschriebenen Möglichkeiten, den Vorhabenträger zur Umsetzung des Projekts zu zwingen, nicht.

g) Daraus ergibt sich, dass das gewählte Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geeignet ist, die oben unter I. 1. dargestellten Planungsziele zu erreichen. Im Einzelnen:

Die Randbebauung zur Großen Straße gehört nicht zum „vorhabenbezogenen Teil“ der Planung. Die Planung kann daher nicht sicherstellen, dass hier gestalterische Änderungen vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere für den Aldi, der auch nach Auffassung der Stadt an seinem bisherigen Ort verbleiben wird. Mit Blick auf die Gestaltung des Kinogebäudes und seiner Umgebung ist die Planung nicht erforderlich, da es sich um städtische Grundstücke und Gebäude handelt. Eine Umnutzung und Umgestaltung steht der Stadt schon jetzt offen.

Ebenso wenig sind die von der Stadt als besonders krass hervorgehobenen Bausünden oder gestalterisch störenden Elemente vom vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans umfasst. Besonders deutlich wird dies für die südliche Seite der Klaus-Groth-Straße. Hier ist zwar – so wurde in der Bürgerversammlung vorgestellt – eine neue Bebauung vorgesehen. Eine Einflussmöglichkeit hierauf hat sich die Stadt aber mit der vorgestellten Planung für diesen Bereich nicht vorbehalten. Dasselbe gilt für die besonders betonten „Eckgebäude“. Soweit für „eine Ecke“, nämlich Klaus-Groth-Straße / Reeshoop auch eine Bebauung durch den Investor vorgesehen ist, ist bisher nicht ersichtlich, dass diese „Ecke“ auch im vorhabenbezogenen Teil des Plans liegt.

h) Schließlich gilt mit Blick auf die Ziele der Raumordnung, dass zwar die Errichtung eines Einkaufszentrums mit den Mitteln des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesichert werden kann. Allerdings ist die Einstufung einer Ge-

f) Wie insbesondere die Planfassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzeigt, ist, wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, nicht nur der eigentliche Vorhabenbereich überplant worden, sondern der gesamte Blockbereich, um gesamtheitlich alle Belange, sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange, in die Abwägungsthematik einstellen zu können. Entsprechend der Bestandssituation und den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg wurden für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche entsprechende Festsetzungen getroffen, die insbesondere heutige Nutzungen, auch die Einzelhandelsnutzungen (innerhalb des festgesetzten Kerngebietes), planungsrechtlich absichert.

g) Primäres städtebauliches Ziel für die Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die nicht vorhabenbezogen sind, ist die Einstellung aller privaten Belange in die städtebauliche Abwägung, die durch die bauliche Umsetzung des Vorhabens betroffen sein könnten. Insoweit wurde der gesamte Blockbereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.
Das Kinogebäude und seine direkte Umgebung sind Bestandteile des eigentlichen Vorhabenbereichs und unterliegen damit sehr wohl der Zielsetzung einer neuen stadträumlichen Gestaltung aufgrund der baulichen Umsetzung des Einkaufszentrums. Direkte Gestaltfestsetzungen zum Komplex „Aldi“ wurden nicht getroffen, jedoch ist zu erwarten, dass sich durch die stadträumliche Gesamtaufwertung des Bereichs auch sonstige Bereiche mittelfristig mit besseren Stadtgestaltungselementen ausstatten werden. Die südliche Seite der Klaus-Groth-Straße ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist jedoch schon zum jetzigen Zeitpunkt in der baulichen Umsetzung und wird den aufgezeigten stadtentwicklungsplanerischen und stadträumlichen Zielen entsprechen. Ähnliches gilt für die Ausgestaltung der Klaus-Groth-Strasse. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Stadt und Investor wurden getroffen.

meinde in der Raumordnung als Mittelzentrum kein Selbstzweck. Es ist gleichwohl nachzuweisen, dass ein tatsächlicher *Bedarf*, nicht nur ein *Potenzial* für ein entsprechendes Einkaufszentrum gegeben ist. Ohne hier näher auf die Ergebnisse der beauftragten Einzelhandelsstudie einzugehen, die wir noch nicht eingesehen und überprüft haben, ist in der Bürgerversammlung doch sehr deutlich geworden, dass ähnliche Projekte in der näheren Umgebung entweder keinen Erfolg hatten oder aber noch erweitert werden (Alstertal-EKZ) und daher eher Kaufkraft abziehen.

c) Fehlende Erschließung

i) Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans ist weiter festzustellen, dass eine ausreichende Erschließung bisher nicht gesichert ist. Der Lieferverkehr soll rückwärtig über die Straße Bei der Doppeleiche erfolgen. Hierzu ist jedoch eine schmale Einfahrt zwischen den Häusern unserer Mandantschaft zu befahren. Diese Flächen stehen im Eigentum unserer Mandantschaft. Es ist bereits zweifelhaft, ob hier überhaupt eine Widmung für den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Weder ist die Einfahrt mit einem Straßennamenschild versehen, die den Widmungsakt nach außen ersichtlich machte, noch ist die Zuwegung nach unseren Informationen im Straßenverzeichnis als öffentliche Straße aufgenommen. Schließlich finden sich entsprechende Hinweise weder im Grundbuch noch im Katasterplan oder dem bisher geltenden Bebauungsplan. Aber selbst wenn man von einer Widmung ausgehen müsste, so ist doch jedenfalls der Widmungszweck beschränkt. Dies ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung seit Errichtung der Zufahrt durch Herrn Sanmann. Sie dient ausschließlich der Zufahrt zum ausgewiesenen Pkw-Parkplatz. Dies wurde auch von Ihnen, sehr geehrte Frau Becker, in der Präsentation am 7. Juni d. J. noch einmal betont. Zu keinem Zeitpunkt diente die Zufahrt der Belieferung der an der Klaus-Groth-Straße oder der Großen Straße belegenen Geschäfte. Daran vermag auch ein erst vor wenigen Wochen aufgestelltes Straßenverkehrszeichen nichts zu ändern, das die Durchfahrt für Fahrzeuge mit mehr als 30 t Gewicht ausschließt. Einer Widmung der Zufahrt für größere Fahrzeuge als Pkw oder Kleinlaster, insbesondere für eine regelmäßige Benutzung, haben die Grundstückseigentümer nie zugestimmt und hätten dies auch nie getan. Bekanntlich kann eine Widmung nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer durchgesetzt werden. Denn dadurch wird eklatant der Wert der anliegenden Wohn- und Geschäftsgebäude gesenkt. Eine entsprechende Widmung war bisher auch nach der geltenden Planung nicht erforderlich.

h) Zur Einschätzung des Mittelzentrums Ahrensburg und der beabsichtigten Ansiedlung eines Einkaufszentrums schreibt die Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 und zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans: „Das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 7.5 Abs. Abs. 5 Nr. 1 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen ..... geeignet. Die Lage des geplanten Standortes in zentraler Lage der Stadt Ahrensburg ist sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.“ Diese grundsätzliche Eignung wird durch fachspezifische Einzelhandelsbetrachtungen in den erwähnten Studien und Gutachten weiter untermauert, in dem sowohl das Potenzial wie auch der bedarf an Einzelhandelseinrichtungen hinreichend erläutert und dargestellt ist.

i) Dem § 12 BauGB ist nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber voraussetzt, dass der Vorhabenträger zu Beginn des Aufstellungsverfahrens oder während des Aufstellungsverfahrens bereits zwingend im Besitz aller notwendigen Grundstücke sein muss. Der Vorhabenträger muss sich jedoch verpflichten innerhalb einer bestimmten Frist das bauliche Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens vor Beginn der baulichen Umsetzung muss also der Vorhabenträger entweder Eigentümer der Flächen sein oder sonstige rechtliche Verfügungsbefugnisse besitzen. Darüber hinaus besteht auf dem angesprochenen Grundstück ein eingetragenes geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ahrensburg. Diese Rechte wurden in der Annahme ausgestellt, dass die Begünstigte „Stadt Ahrensburg“ gleichzusetzen ist mit der „Öffentlichkeit“ oder „Allgemeinheit“. Die Intention dieses Rechtes war und ist bis heute, im Sinne einer quasi öffentlichen Erschließung, den Blockinnenbereich zwischen Klaus-Groth-Straße und Bei der Doppeleiche zur Erreichbarkeit der Parkplätze, Stellplätze und Tiefgaragen anfahren zu können. Auch die zukünftige Nutzung steht dem nicht entgegen, da die Baulast an den Rechtsnachfolger der Stadt Ahrensburg, also der „EKZ „GbR übertragen werden kann. Eine eklatante Wertminderung der anliegenden Wohn- und Geschäftsgebäude kann nicht erkannt werden, da ein äußerst erheblicher Park-Such-Verkehr nach baulicher Umsetzung des Einkaufszentrums nicht mehr stattfindet.

j)

d) Zügige Umsetzung des Vorhabens

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde durch Sie, sehr geehrter Herr Thiele, deutlich gemacht, dass eine zügige Umsetzung des Vorhabens dadurch erreicht werden soll, dass mit dem Bau bereits auf der Grundlage einer Baugenehmigung gem. § 33 BauGB vorzeitig vor Abschluss der Planung begonnen werden soll. Es stellt sich bereits die Frage, ob diese früher häufig für Einkaufszentren gewählte Praxis überhaupt noch mit den jetzt geltenden Vorgaben des § 33 BauGB nach der letztjährigen BauGB-Novelle vereinbar ist. Jedenfalls erscheint dies aber im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Denn vor Satzungsbeschluss liegt auch die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages noch nicht vor. Es könnte also das wesentliche Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Durchführungsverpflichtung für den Vorhabenträger, umgangen werden. Dass darüber hinaus ein solches Vorgehen grundsätzlich nur in Ausnahmefällen geboten sein kann und nicht von vornherein ins Auge gefasst werden darf, erscheint offensichtlich. Denn mit diesem Vorgehen umgeht die Bauverwaltung, die ja für die Erteilung einer auf § 33 BauGB gestützten Baugenehmigung zuständig ist, das Letztentscheidungsrecht des Rates.

II.
Abwägung, § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange zu berücksichtigen. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist ein gerechter Ausgleich zwischen den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen herbeizuführen.

1. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: gesunde Wohnverhältnisse und Sicherheit der Wohnbevölkerung

Die bisherige Planung sieht die Belieferung des Einkaufszentrums über die Straße Bei der Doppeleiche und die Einfahrt zwischen den unserer Mandantschaft gehörenden Wohn- und Geschäftshäusern vor. Auch die Zufahrt auch zu den privaten Tiefgaragen, u.a. für die Mieter unserer Mandantschaft, soll ausschließlich über die große, zum Einkaufszentrum gehörende Tiefgarage über die Klaus-Groth-Straße erfolgen, die nur während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums generell geöffnet und bewirtschaftet wird. Außerhalb der Öffnungszeiten ist für die privaten Anlieger ein Zugang über eine Chipkarte vorgesehen. Diese Planung berücksichtigt nicht in ausreichendem Maße die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung.

j) Es ist beabsichtigt, dass entsprechende Abwägungsbeschlüsse, als Voraussetzung für das Erreichen des so genannten § 33 – Stands (Vorweggenehmigungsreife) frühestens dann kommunalpolitisch herbeigeführt werden, soweit der Durchführungsvertrag bis zu diesem Zeitpunkt vom Vorhabenträger bereits ratifiziert ist.

k) **a) Gesunde Wohnverhältnisse**

Die Planung für den Anlieferverkehr ist mit erheblichen Immissionen für die Anlieger der Wohn- und Geschäftsgebäude an der Straße Bei der Doppeleiche verbunden. Die Lärmbelastung kann nach unseren Erkenntnissen trotz der Einhausung und einem Verbot der Nachtanlieferung nicht hinreichend reduziert werden. Allein die Festlegung von Schallleistungspegeln und Grenzwerten ist bei erkennbarer Nichteinhaltbarkeit nicht ausreichend, um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung (vgl. § 50 BImSchG) gerecht zu werden. Im Einzelnen sehen wir folgende Probleme:

Die Einhausung schützt weder vor den Lärmemissionen bei der Anfahrt des Lade- und Lagerbereichs, noch vor den mit dem Vor- und Zurücksetzen verbundenen Geräuschen und Abgasen, die über die bei normalem Fahrverkehr zu verzeichnenden Werte weit hinausgehen. Für diesen Bereich sind – anders als möglicherweise für die konkrete Andockstation – die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung zu gering. Bei der Lärmbelastung sind auch die besonders intensiven Belästigungen etwa durch Gabelstapler, Palettenrollen und mit der Anlieferung verbundene Gespräche zwischen Lieferant und Supermarktmitarbeitern (Zurufen) zu berücksichtigen. Eine besonders hohe Lärmbelastung geht von Kühlwagen aus, die zum festen Kreis der Lieferanten gehören werden. Diese gehen zum einen von den Kühlaggregaten selbst aus. Zum anderen werden beim Ablassen der Druckluft aus den Druckluftbremsen in der Regel Einzelgeräusche erzeugt, die die entsprechenden Spitzengrenzwerte der TA-Lärm überschreiten.

Unter planerischen Gesichtspunkten ist weiter zu berücksichtigen, dass mit einem Verbot der Nachtanlieferung als zwangsläufige Folge die Zunahme von Park- und Halteverkehr einschließlich der damit verbundenen Lärmbelästigung einhergeht. Denn die Lkw-Fahrtzeiten korrespondieren nicht unbedingt mit den vorgegebenen Anlieferungszeiten. Es hat sich bei entsprechenden Planungen in vielen Fällen gezeigt, dass nicht nur vorhandene Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Supermarktes in Anspruch genommen werden, sondern von den „Brummi"-Fahrern auch „wild" geparkt wird. Gleichzeitig unterhalten sich die Lkw-Fahrer bis zur Anlieferungszeit auf der Straße; teilweise konnte sogar beobachtet werden, dass die Fahrer ihre Notdurft „vor Ort" erledigten, wenn durch die Planung keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Schließlich zeigt sich häufig, dass zu Beginn der Anlieferungszeiten dann ein regelrechter Anlieferungsstau entsteht, häufig mit laufendem Motor. Dies würde sich alles in

k) Die maßgeblichen Lärmemissionen gehen von den zu entladenen LKW aus. In der Lärmuntersuchung wurden neben den Entladegeräuschen (Fahren mit Gitterrollcontainern und Palettenwagen) auch LKW - eigene Kühlaggregate berücksichtigt. Hier ansetzende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung) sind deshalb besonders effektiv. Die verbleibenden Geräusche (u.a. Fahren und Rangieren der LKW) unterschreiten den Immissionsrichtwert der TA Lärm.
Die Abgassituation im gesamten Blockinnenbereich wird sich eindeutig und nachhaltig verbessern, da weder Durchgangsverkehre noch Park-Such-Verkehre nach Umsetzung des baulichen Vorhabens möglich sein werden.
Die enge Nachbarschaft SB-Markt/Wohnnutzung gibt es sehr häufig. Deshalb ist den Zulieferern die Problematik mit Nachtanlieferungen gut bekannt. Folglich kann angenommen werden, dass Nachtanlieferverbote bei der Planung der LKW-Touren entsprechend berücksichtigt werden. Falls dennoch unzumutbare Lärmbelastungen im Bereich der öffentlichen Straßen durch zu früh ankommende LKW auftreten sollten, können diese durch LKW-Parkverbote vermieden werden.
Die Lieferanten haben ein Interesse, dass ihnen keine Verluste durch Wartezeiten entstehen. Es ist deshalb zu erwarten, dass die LKW-Anlieferungen so geplant werden, dass kein Anlieferstau entsteht.

unmittelbarer Nähe, ggf. sogar auf den Grundstücken (Einfahrt) der Wohn- und Geschäftshäuser Bei der Doppeleiche abspielen.

l)

b) Sicherheit der Wohnbevölkerung

Es wurde auf der Bürgerversammlung erläutert, dass die privaten Tiefgaragen außerhalb der Öffnungszeiten durch die dann nicht mehr bewirtschaftete große Tiefgarage von der Klaus-Groth-Straße anzufahren sind. Dadurch kann die Sicherheit der privaten Tiefgaragennutzer nicht gesichert werden. Während der Geschäftszeiten ist die Tiefgarage öffentlich zugänglich. Hier können sich also Personen auch nach den Öffnungszeiten aufhalten und schlimmstenfalls private Anlieger abends / nachts überfallen. Insbesondere für die weiblichen Nutzer erscheint eine Durchfahrt durch die „öffentliche" Tiefgarage bis zu den privaten Stellplätzen nicht sicher. Bei der bisherigen Nutzung waren die Garagen nur für die jeweiligen, wenigen Nutzer zugänglich. Die geplante Situation stellt also eine erhebliche Verschlechterung unter Sicherheitsaspekten dar.

m)

2. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: Belange der mittelständischen Wirtschaft

Die Bürgerversammlung hat deutlich gemacht, dass bereits jetzt die Struktur der kleinen und mittleren Läden im Zentrum von Ahrensburg gefährdet ist und immer mehr Geschäfte aufgeben müssen. Die Einzelhändler befürchten, dass dieses „Geschäftssterben" weiter zunimmt, da nun alle Einkaufsbedürfnisse abschließend im Einkaufszentrum, auch durch die dort angesiedelten Läden, befriedigt werden können. Es ist nicht deutlich geworden, dass diese Belange der vorhandenen mittelständischen Strukturen ausreichend berücksichtigt worden sind.

n)

3. § 1 Abs. 7 BauGB: private Belange

Die jetzige Planung bedeutet konkret für unsere Mandantschaft darüber hinaus zweierlei: Zum einen wird der Wert der vermieteten Gebäude Bei der Doppeleiche erheblich sinken. Die Mieten werden möglicherweise bereits während der Bauphase gemindert. Anschließend ist eine Minderung aufgrund der Immissionsbelastungen durch das Einkaufszentrum so gut wie sicher. Es ist nicht ersichtlich, wie dieser Aspekt berücksichtigt worden ist oder werden soll. Zum anderen wird der Parkplatz zerstört, den Herr Sanmann bekanntlich vorläufig mit privaten Mitteln finanzierte. Den entsprechenden Ausgleich verweigert die Stadt bis heute.

l) Die bisherige Situation des Blockinnenbereichs mit seinen räumlich wenig oder gar nicht nachvollziehbaren Teilbereichen und der Schwierigkeit der Orientierung, insbesondere zu Nachtzeiten erfährt durch die Neukonzipierung der Gesamtorganisation des „Parkens" insbesondere auch beim Thema „gesunder Wohnverhältnisse" eine deutliche Verbesserung. Durch eine bessere Belichtung, besserer Beleuchtung sowie durch den Einbau von Videokameras und dem Einsatz von Wachpersonal wird das bestehende Gefährdungspotenzial und der angesprochene „Angstfaktor" minimiert.

m) Die Berücksichtigung der Belange der „mittelständischen Strukturen" kann nicht in der Form in die vorliegenden Bauleitplanungen einfließen, dass direkt oder indirekt „Konkurrenzschutz" betrieben wird. Dies ist nicht Aufgabe von städtebaulichen Planungen und des Planungsrechts.

n) Eine Wertminderung bestehender Nutzungen oder baulicher Einrichtungen kann nicht erkannt werden. Alle planungsrechtlichen Festsetzungen außerhalb des Vorhabenbereichs berücksichtigen die momentan vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen. Auch die zukünftigen Immissionsbelastungen, gutachterlich untersucht, kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Blockinnenbereich von Verbesserungen der Immissionssituation auszugehen ist. Auch eine mittelfristige Attraktivitätssteigerung durch verbesserte stadträumliche Qualitäten ist gewährleistet.

[redacted]

Sehr geehrter Herr Thiele, sehr geehrte Frau Becker, ich gehe nun zunächst einmal davon aus, dass Sie unsere Stellungnahme, wie in der Bürgerversammlung angekündigt, an die zuständigen Gremien (Bauausschuss, Gemeinderat) weiterleiten werden. Ggf. bietet sich dann demnächst auch noch einmal ein persönliches Gespräch über den Stand der Planung und die Berücksichtigung unserer Bedenken an.

Bis dahin verbleibe ich

[redacted]

Um in der Phase der baulichen Umsetzung den zwangsläufigen Baulärm zu minimieren, sind entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan bzw. als Auflage in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Auszug aus dem Entwurf des Durchführungsvertrages:
„Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sind während der Baumaßnahme des Bauvorhabens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne
- Lärmarme Abbruchmaßnahme im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen, stattdessen sind für die Gründung Bohrpfahlwände vorgesehen
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmer sonstiger Kleinmaschinen
- sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt
- bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzere Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind
- hinsichtlich sämtlicher Baumaschinen sollten möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden, ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53

23.

[redacted]

Stadt Ahrensburg

Stadtplanung z.Hd. Frau Becker

Manfred-Samusch-Straße 5

22926 AHRENSBURG

[redacted]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Umwelt
18. Juli 2005

FB IV.	IV.1	IV.2	IV.2 12	IV.3	IV.4	

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted]

Bezug nehmend auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 7.6.05 und einem Telefonat mit Frau Becker von heute möchte ich Ihnen schriftlich meine Vorstellungen und Erwartungen darlegen, die sich auf die zukünftigen Einschränkungen und Möglichkeiten hinsichtlich meines Grundstückes beziehen.

a) Zum geplanten Einkaufszentrum möchte ich anführen, dass sich natürlich und offensichtlich der Charakter des gesamten Umfeldes durch den entstehenden Bau und die gänzlich andere Struktur erheblich ändern wird.

b) Wir als angrenzende Anwohner sind davon direkt betroffen, weil u.a. neben der höheren Verkehrsbelastung an unser Grundstück eine ca. 6 Meter hohe Brandmauer grenzen wird, die sowohl Sicht, als auch Licht und Sonne nehmen und damit die bisherige Nutzung einschränken wird. Ferner dürfte der Bebauungsplan – wie zumindest angedacht und vorgestellt – eine andere Bebauung und auch Nutzung des Grundstückes regeln. Daher sind die bevorstehenden Änderungen durchaus erheblich für den Gesamtnutzen und Wert des Grundstückes.
In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass insbesondere das alte Vorderhaus meines Grundstückes erheblich renovierungsbedürftig ist. Eine mit hohen Kosten verbundene Renovierung würde jedoch den Wohn –bzw. Nutzwert nicht deutlich erhöhen. Wer will schon in einem Einfamilienhaus mit Garten neben dem Einkaufszentrum wohnen? Auch im Falle eines möglichen Verkaufes dürften diese Dinge eine nicht unerhebliche Rolle bei der Wertbemessung spielen, zumal dann, wenn die Straßenfrontbebauung so erhalten bleiben soll.
Schon jetzt stellt es sich als äußerst schwierig dar, einen leer stehenden Pavillon neu zu vermieten, weil jeder neue Mieter in absehbarer Zeit erheblichen Baulärm erwartet. Von möglichen Mietminderungen einmal abgesehen.

1

23.
Bürger A
Az.:
vom 12.07.2005

a) Die Einschätzung wird geteilt.

b) In diese Zusammenhang wird u.a. auf das bestehende Planrecht verwiesen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 43 wäre im Blockinnenbereich (im jetzigen Vorhabenbereich) ein zwei- bis dreigeschossiges „Parkhaus“ planungsrechtlich zulässig gewesen. Die mögliche Höhenentwicklung wäre über die Höhenentwicklung des Einkaufszentrums hinaus gegangen.
Eine Wertminderung bestehender Nutzungen oder baulicher Einrichtungen kann deshalb nicht erkannt werden. Alle planungsrechtlichen Festsetzungen außerhalb des Vorhabenbereichs berücksichtigen die momentan vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen. Auch die zukünftigen Immissionsbelastungen, gutachterlich untersucht, kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Blockinnenbereich von Verbesserungen der Immissionssituation auszugehen ist. Auch eine mittelfristige Attraktivitätssteigerung durch verbesserte stadträumliche Qualitäten ist gewährleistet.

c)

Daher ist für uns wichtig, dass die bevorstehenden Einschränkungen und Änderungen zumindest dadurch einigermaßen ausgeglichen werden, dass bei den zukünftigen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eine möglichst hohe Flexibilität eingeräumt wird.

Das heißt konkret, dass die hintere Bebauung bis zu dreigeschossig bei einer Bautiefe bis ca. 10 Meter, ggf. angeglichen an die bereits vorhandene hintere Bebauung im Reeshoop möglich sein sollte. Diese Bauhöhe stellt keinerlei – auch keine optische – Beeinträchtigung dar, da das dritte Stockwerk nach hinten in Richtung des begrünten Daches weist.
Für das Vorderhaus sollte ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung mit einer Bautiefe wie die Häuser (Nr. 4+6) bei gleicher vorderer Baulinie möglich sein. Hier würde eine Einheitlichkeit mit dem Zentrum aber auch mit anderen Häusern beispielsweise der Höhe des Eckhauses entstehen.

d) Ebenso ist die Freistellung der Nutzung sehr wichtig. Wir bezweifeln, dass der Wohnwert in unmittelbarer Nähe bzw. angrenzend zum Einkaufszentrum sehr hoch liegen wird, was eine Vermietung deutlich erschweren wird. Wer würde es auf sich nehmen, direkt neben dem Einkaufszentrum zu wohnen, wenn eine oder einige Straßen weiter idyllisch gewohnt werden kann? Eine völlige Nutzungsfreistellung würde immerhin ermöglichen, an beispielsweise Dienstleister, Ärzte, Kanzleien usw. zu vermieten, denen die Zentrumsnähe gelegen kommen dürfte und die andererseits das Zentrum attraktiver machen würden. Investitionen sind für diese Zwecke effektiver als für Wohnraum. Was würde es zudem nutzen, wenn ein paar Wohnungen auf Seiten des Einkaufzentrums entstehen bzw. erhalten würden ?

e) Auch wenn man den optischen Aspekt berücksichtigen will, der ohnehin einer individuellen und äußerst subjektiven Bewertung unterliegt, ist zweifelhaft, ob einige alte (und tlw. verfallene) Häuser in das Bild einer modernen, zukunftsgerichteten Bebauung passt. Gerade hier sollte der Gesamtcharakter gesehen werden, denn anderenfalls wirken die alten Häuser eher wie zurück gelassene Fremdkörper.

f) Es wäre schön, wenn wir zukünftig an einer schnellen Fertigstellung des Einkaufszentrums interessiert sein könnten und dabei unsere Belange und Interessen gewahrt sehen würden. Letztlich bin ich davon überzeugt, dass dem gesamten Projekt nicht dienlich sein kann, wenn das Gefühl aufkäme, man wolle auf Kosten einiger weniger, unmittelbarer Anlieger bzw. ohne Rücksicht auf deren Belange ein Projekt durchziehen, das in erster Linie, verständlicherweise den finanziellen Bedarfen der Stadt Ahrensburg dienen soll.

Insofern hoffe ich, Ihnen unsere Erwartungen deutlich gemacht zu haben und vertraue darauf, dass Sie diese berücksichtigen und wir einvernehmlich die neue Innenstadt gestalten.

g) Ferner bitte ich um Aufklärung über die Bauhöhe des hinteren Gebäudes bezeichnet mit „Nebenräume SB-Markt“. Die Sitzungsvorlage vom 20.10.04 weist keinerlei Höhen aus bis auf die fiktive Höhe 0 im Atrium.
Um abschließend Stellung zu nehmen und konkretere Vorstellungen äußern zu können, bitte ich um Übersendung der Grundrisse mit detaillierten Maßangaben.

Für weitere Gespräche stehen mein Mann, Jan Schleu, und ich Ihnen gerne zur Verfügung.

c) Durch die zukünftigen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe und der Baugebietsfestsetzung -Mischgebiet- wird nach Auffassung der Stadt ein sehr hohes Maß an baulicher und nutzungsmäßiger Flexibilität gewährleistet. Dennoch werden einige typische Strukturelement der Bebauung Am Reeshoop beibehalten, u.a. auch die Zweigeschossigkeit sowie die Anordnung der Gebäude als Doppelhäuser mit Vorgartenbereichen.

d) Insbesondere freie Berufe und Dienstleistungseinrichtungen sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Der Anregung ist bereits entsprochen.

e) Kenntnisnahme.

f) Kenntnisnahme.

g) Wurde dem Adressaten der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

24.

PV. 2
Anregungen u. Bedenken.

KINDER und JUGEND BEIRAT AHRENSBURG

SJR

Stadtjugendring Ahrensburg e. V., Bruno-Bröker-Haus, 22926 Ahrensburg

Kinder- und Jugendbeirat
Bürozeiten: Di. 9:00 – 12:00
Mi., Do. 14:00 – 18:00

Telefon: 04102/77199
Fax: 04102/77196
Email: kijub@sjr-ahrensburg.de
Internet: www.sjr-ahrensburg.de
www.kijub.de

An den Vorsitzenden des
Bau- und Planungsausschusses

Herrn Jörn Schade

Ø Fr. Pepper

IV

Stellungnahme des Kinder- und Jugendbeirates

zum Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße und zu der sich in diesem Zusammenhang verändernden Verkehrssituation

Gemäß Beschluss des KiJuB vom 09.06.2005

a) Anlässlich des in der Klaus-Groth-Straße entstehenden Einkaufszentrums spricht sich der Kinder- und Jugendbeirat für die Berücksichtigung von für Jugendliche ansprechenden Fachgeschäften und Gastronomien aus.

Zu den Fachgeschäften zählen speziell Filialen großer bisher in der Stadt mit Niederlassungen nicht ansässige Bekleidungsketten. Hierbei möchten wir auf unsere stadtweite Kinder- und Jugendbefragung aus dem Jahr 2003 hinweisen, bei der jeder dritte Jugendliche ohne unseren Denkanstoß eine Filiale der Kette Hennes & Mauritz forderte. Dies würde direkt für die Jugend eine deutliche Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten bieten. Hinzu kommt, dass dieser Anziehungspunkt Jugendliche aus den umliegenden Ortschaften in die Stadt lockt. Dies würde sich auf den gesamten Ahrensburger Einzelhandel sowie auf die Gastronomie positiv auswirken.

b) Darüber hinaus, aber mit selbiger Priorität, spricht der Kinder- und Jugendbeirat Ahrensburg sich für eine sorgfältig durchdachte Leitung der neu entstehenden Verkehrssituation durch das entstehende Einkaufszentrum aus. Speziell Schüler und Schülerinnen der Grundschule am Schloss werden durch das erhöhte Verkehrsaufkommen einer immens steigenden Gefahr ausgesetzt. Daher fordern wir verkehrssicherheitstechnische Maßnahmen zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit.

Für den Kinder- und Jugendbeirat

Karina Krasnicki und Patrick Skorupka

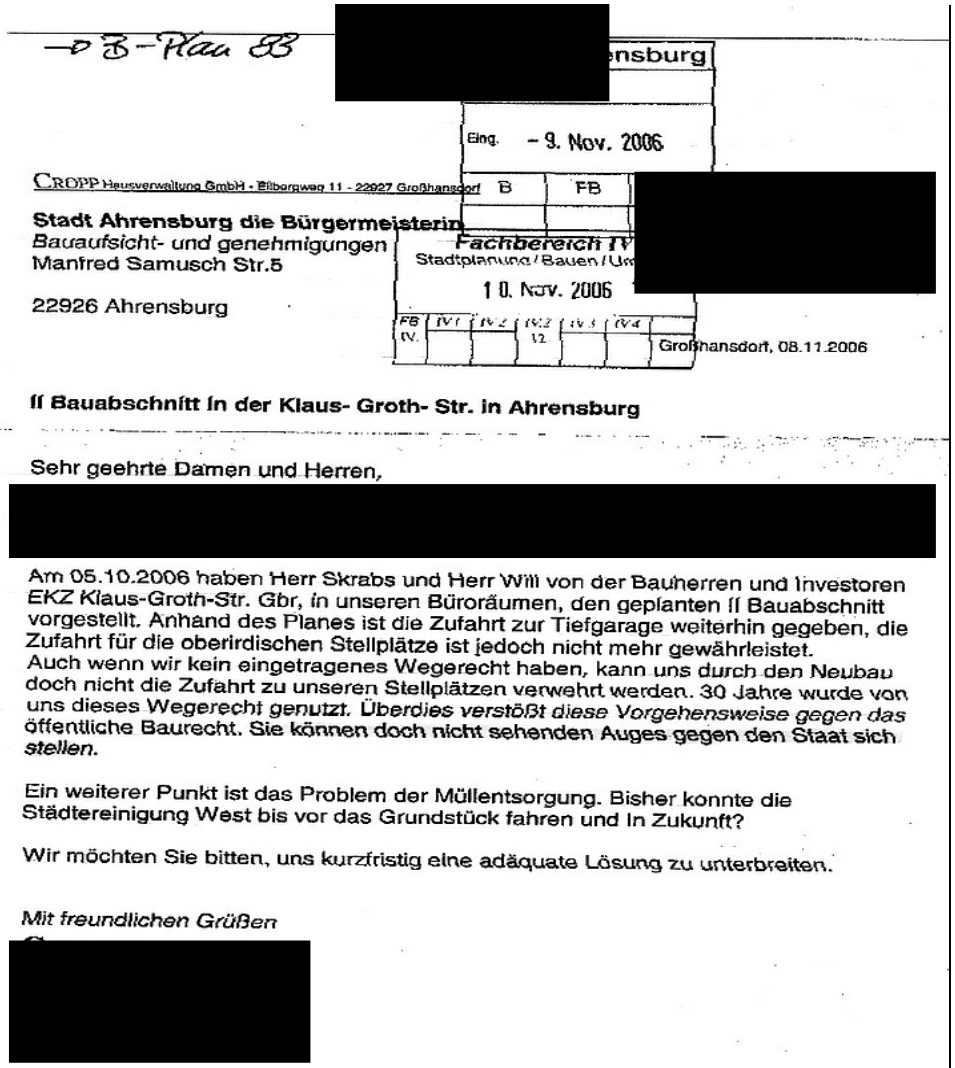
K. Krasnicka Patrick Skorupka

Bankverbindung: Sparkasse Stormarn BLZ 230 516 10 Konto-Nr. 90 192 057
Vorsitzender SJR: Torben Günter, Vorsitzender KiJuB: Béla Randschau

24.
Stadtjugendring
Az.:
09.06.2005

a) Die Interessenslage der Jugendlichen ist dem Vorhabenträger bekannt. Soweit die Markt- und Interessenslage von potenziellen Mietern und Betreibern dies zulässt, werden entsprechende Gespräche geführt werden.

b) Entsprechende Auflagen zur Verkehrssicherheit und zur Schulwegsicherung werden bei der Umgestaltung der Klaus-Groth-Straße berücksichtigt werden.



→ B-Plan 83 [redacted] ...nsburg

Eing. - 9. Nov. 2006

CROPP Hausverwaltung GmbH · Eilbergweg 11 · 22927 Großhansdorf

B	FB

[redacted]

Stadt Ahrensburg die Bürgermeisterin
Bauaufsicht- und genehmigungen
Manfred Samusch Str.5

22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Um...

10. Nov. 2006

FB IV.	IV 1	IV 2	IV 2 12	IV 3	IV 4	

Großhansdorf, 08.11.2006

II Bauabschnitt in der Klaus- Groth- Str. in Ahrensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

[redacted]

a) Am 05.10.2006 haben Herr Skrabs und Herr Will von der Bauherren und Investoren EKZ Klaus-Groth-Str. Gbr, in unseren Büroräumen, den geplanten II Bauabschnitt vorgestellt. Anhand des Planes ist die Zufahrt zur Tiefgarage weiterhin gegeben, die Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze ist jedoch nicht mehr gewährleistet.
Auch wenn wir kein eingetragenes Wegerecht haben, kann uns durch den Neubau doch nicht die Zufahrt zu unseren Stellplätzen verwehrt werden. 30 Jahre wurde von uns dieses Wegerecht genutzt. Überdies verstößt diese Vorgehensweise gegen das öffentliche Baurecht. Sie können doch nicht sehenden Auges gegen den Staat sich stellen.

Ein weiterer Punkt ist das Problem der Müllentsorgung. Bisher konnte die Städtereinigung West bis vor das Grundstück fahren und in Zukunft?

Wir möchten Sie bitten, uns kurzfristig eine adäquate Lösung zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

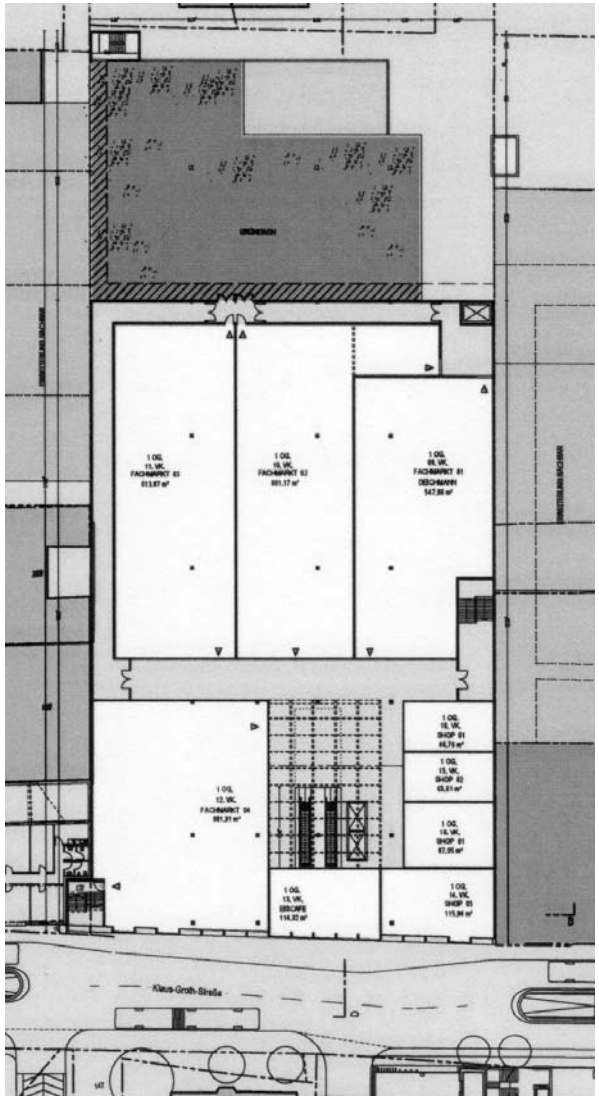
[redacted]

25.
Bürger B
Az.:
vom 08.11.2006

a) Im Bebauungsplan ist im Vorhabenbereich an der östlichen Grundstücksgrenze ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für die Anlieger der Großen Straße festgesetzt. Somit ist die grundsätzliche Erschließung der oberirdischen Stellplätze planungsrechtlich gewährleistet. In den weiteren Gesprächen soll darüber hinaus auch eine außerhalb des Vorhabenbereichs gelegenen oberirdischen Erschließung in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern einvernehmlich geregelt werden. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die bisher für Erschließungszwecke genutzten Bereiche des Blockinnenbereichs zu keiner zeit öffentlich gewidmet gewesen sind. Ein Verstoß gegen öffentliches Baurecht kann nicht erkannt werden. Auch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht für die Anlieger ist bisher nicht bekannt.

b) Da der gesamte Blockbereich von öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen umgeben ist, ist die grundsätzliche Erschließung und Entsorgung über öffentlich gewidmete Flächen grundsätzlich gesichert. Die derzeitige Situation der Müllentsorgung findet bisher auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen im Blockinnenbereich statt, die sich im übrigen bisher im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden. Ein Rechtsanspruch auf Widmung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche oder Erschließungsfläche ist nicht erkennbar. Die zukünftige Müllentsorgung erfolgt zukünftig über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Großen Straße oder über den o.g. Bereich des eingetragenen Geh- und Fahrrechts an der östlichen Grundstücksgrenze des Einkaufszentrums.

26.



Vorhabenplan 1. OG Sommer 2006

26.
Bürger C
Az.:
Vom Dezember 2006

In der Abbildung auf der linken Seite ist der Vorhabenplan 1.OG mit Stand Sommer 2006 abgebildet. Aufgrund von vielfältigen Gesprächen mit den potenziellen zukünftigen Mietern über die zukünftige Geschäftsbelegung sind bis zum jetzigen Stand insbesondere im 1. Obergeschoß folgende Änderungen eingetreten:

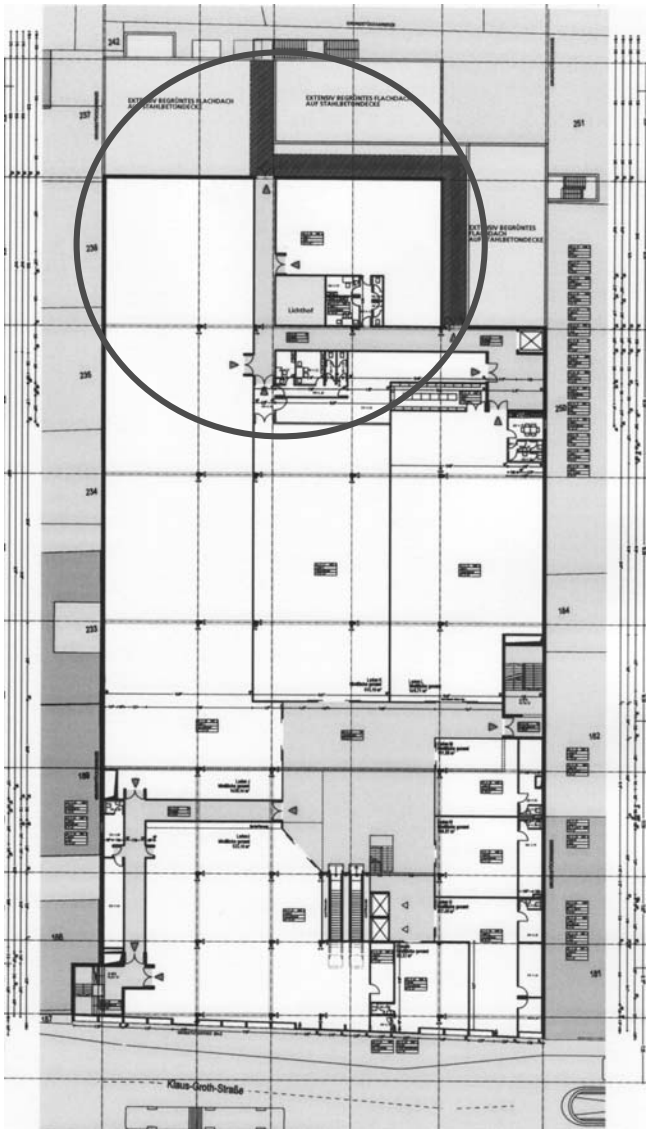
- Änderung der Grundrißgestaltung
- Neues Angebot für eine großflächigere Verkaufseinrichtung
- Und eine entsprechende Verkaufsflächenausweitung nach Norden.

Der entsprechende aktuelle Stand der Vorhabenplanung zeigt die Abbildung auf Seite 68 - Vorhabenplan 1. OG Dezember 2006.

Der geänderten Grundrissgestaltung wird zugestimmt – die geänderte Vorhabenplanung wird das zukünftige Einkaufszentrum entsprechend stärken und somit auch die Kernstadt und die Stadt Ahrensburg in seiner Funktion als Mittelzentrum stärken.

Durch die Ausweisung erweiterter Verkaufsflächen sind keine erheblichen Eingriffe in die benachbarten, baulich genutzten Bereiche verbunden – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Entsprechend müssen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bereichsfestsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung gemäß der Vorhabenplanung angepasst werden.



Vorhabenplan 1. OG Dezember 2006

[redacted]

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Umwelt
23. Nov. 2006

FB IV.	IV.1	IV.2	IV.2 12		IV.4	

[redacted]

Stadt Ahrensburg
Bauamt
Herrn Thiele
Manfred-Samusch-Str. 5

22926 Ahrensburg

21.11.2006

[redacted]

Sehr geehrter Herr Thiele,

[redacted]

a) Bereits bei der Entwicklung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wurde der Wunsch auf eine Mehrgeschossigkeit von 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss geäußert.
Eingeflossen in den B-Plan sind 3 Geschosse.
Unsicher war zu diesem Zeitpunkt, ob überhaupt eine 2 Geschossigkeit des SB-Warenhauses realisierbar sei und somit eine unsichere Höhenentwicklung die Basis war.
Die Situation hat sich positiv entwickelt. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Pläne kurzfristig realisiert werden. -

In dem vorgenannten Gespräch habe ich den Wunsch vorgetragen, auf die in der Planung vorgesehenen 3 Geschosse ein Staffelgeschoss zu entwickeln.
Begründet habe ich dies mit einer besseren städtebaulichen Entwicklung.
Sie lehnten eine solche Variante kategorisch ab .-
Ihre Ablehnung begründeten Sie mit einer bereits jetzt ausreichenden Ausnutzung des Grundstücks.

b) Ich habe mich damit nicht zufrieden gegeben und die Architekten beauftragt, eine städtebaulich bessere Variante als die bestehende zu entwickeln., die auch die Höhenentwicklung des EKZ und des sog. Rughase-Grundstücks berücksichtigt.

Den Entwurf überreiche ich Ihnen anliegend.

Ich bin sicher, dass dieser Entwurf aus einem Guss ist und das Zentrum eine Optimierung erfährt, die dem Innenstadt-Bereich sehr gut tun wird. Dies insbesondere, weil die Höhenentwicklung aufgenommen ist und mit dem

27.
Bürger D
Az.:
vom 21.11.2006

a) Kenntnisnahme.

b) Die neue hochbauliche Variante für das Eckgrundstück Klaus-Groth-Straße und Reeshoop wird begrüßt. Einerseits wird durch die Entwicklung eines versetzten Staffelgeschosses weitgehend die bauliche Höhenentwicklung des Einkaufszentrums selbst, aber vor allem auch der gegenüberliegenden Gebäude der Klaus-Groth-Straße (im Übergang zum Rathausplatz) städtebaulich und stadträumlich sinnvoll und nachvollziehend aufgenommen. Insgesamt erhält somit der gesamte Straßenzug der Klaus-Groth-Straße in diesem Bereich eine innerstädtischen, räumlich markanten Gestaltung.

Rücksprung des Staffelgeschosses zum Reeshoop einen gefälligen Abschluss findet. Gleichfalls springt das Staffelgeschoss zur Klaus-Groth-Straße 3 Meter zurück und erhält dadurch einen besonderen Charme, der noch durch die großen Glasflächen eine besondere Leichtigkeit erhält.

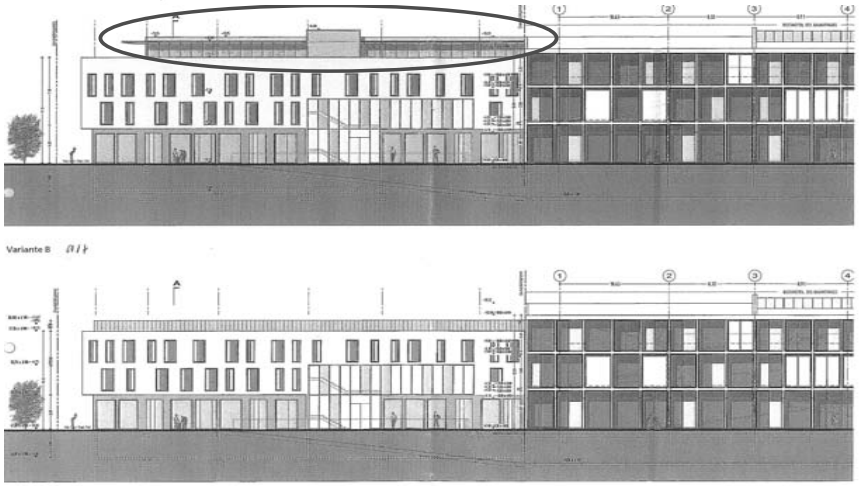
Ich bin sicher, dass dieser Entwurf auch im politischen Bereich eine Zustimmung finden kann und habe aufgrund der terminlichen Situation dem Bauausschuss-Vorsitzenden, Herrn Schade, gleichfalls ein Exemplar gefertigt.

c) Ob bei einem positiven Befinden eine B-Plan-Änderung notwendig wird oder eine Änderung über eine Genehmigung durch eine Befreiung der einfachere Weg ist, vermag ich im Moment nicht zu sagen.

Auch wenn es künftig möglicherweise 2 verschiedene Grundeigentümer geben wird, wird das EKZ inkl. des Rughase-Grundstücks als ein Bauwerk empfunden werden. Um so wichtiger, dass auch in der Entwicklung nach oben ein Baulinienverlauf gegeben ist.

Ich hoffe, dass die neue Variante von Ihnen ähnlich beurteilt wird und verbleibe

[redacted]



Variante B

Durch die gewählten Rücksprünge des Staffelgeschosses ist ebenfalls keine größere Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke im Norden erkennbar.

c) Bei Berücksichtigung des neuen Staffelgeschosses sind die bisherig festgesetzten Maße der maximalen baulichen Höhenentwicklung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend anzupassen und leicht zu erhöhen.